Geschäftsbericht

BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals

Geschäftsbericht und Jahresrechnung 2015

BEP 2015

Illustrationen

- Theo Stalder, Seiten 2, 27, 32–38
- Franco Bottini, Zürich, ©2015, Seiten 4–10, 28–29
- Adrian Rutishauser, Seite 11
- Christian Schwager, Seiten 14–15
- Peter Krähenbühl, Seiten 16, 22–26
- Werner Schwarzer, Seite 30
- Daniel Mannale, Seite 31

Titelbild

- Blumendekoration am Eröffnungsfest der Kolonie Hofächer vom 29. August 2015.
  Foto Theo Stalder ©2015

Geschäftsstelle

BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich

Telefon	044 368 66 11
Fax	044 368 66 10
E-Mail	info@bep-zuerich.ch
Homepage	www.bep-zuerich.ch

Öffnungszeiten Schalter

Dienstag	14.00 – 17.00 Uhr
Freitag	09.00 – 11.00 Uhr

oder nach Vereinbarung

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen

Soziales und Kultur

Beratungsgespräche nach Vereinbarung

Büro	Imfeldstrasse 89
Telefon	044 368 66 19 / 044 368 66 37
E-Mail	marianne.huwyler@bep-zuerich.ch

Notfall-Dienst

Für technische Notfälle Tel. 044 368 66 22
(24 Stunden)

Einladung zur 106. ordentlichen Generalversammlung

Traktanden

1 Wahl der Stimmenzählenden und Protokollprüfenden

2 Protokoll der 105. Generalversammlung vom 12. Juni 2015

3 Geschäftsbericht 2015

4 Jahresrechnung
4.1 Abnahme der Jahresrechnung und Bericht der Revisionsstelle
4.2 Verwendung des Rechnungsüberschusses
4.3 Entlastung des Vorstandes

5 Neubau Limmatfeld
5.1 Grundstücksverkauf an Pensionskasse NEST
5.2 Kreditantrag Neubau Limmatfeld

6 Statutenänderung
6.1 „Siedlung“ statt „Kolonie“
6.2 Kultur & Soziales

7 Varia

Organisation

Freitag, 10. Juni 2016

Kirchgemeindehaus Wipkingen, grosser Saal, Rosengartenstrasse 1a, 8037 Zürich

Türöffnung	18.00 Uhr
Konzert	18.30–18.50 Uhr (Türen geschlossen)
Beginn	19.00 Uhr

Nach Erledigung des geschäftlichen Teils sind Sie herzlich zu einem Nachtessen mit anschliessendem gemütlichen Zusammensein bis um 24.00 Uhr eingeladen.

Bitte beachten Sie:

- **Stellvertretung ist gemäss Artikel 27 der Statuten gestattet.**
- **Bitte Personalausweis für die Zutrittskontrolle mitbringen.**

2

Inhalt

Fachgebiet Präsidiales 4
Fachgebiet Finanzen 12
Fachgebiet Bau 13
Fachgebiet Soziales 28
Koloniekommissionen..... 30
Geschäftsstelle..... 32
Jahresrechnung..... 40
Liegenschaftenverzeichnis 53
Mitgliederzahlen 56
Genossenschaftsgremien..... 58

Fachgebiet Präsidiales

Mit der Generalversammlung, die am 10. Juni 2016 stattfindet, schliesst die BEP ein ereignisreiches Geschäftsjahr ab. Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht erhalten Sie einen vertieften Einblick in unsere Geschäftstätigkeit. Ich hoffe, die Lektüre gefällt Ihnen.

Zur Erinnerung an unser Vorstandsmitglied Ralf Escher

Das Geschäftsjahr 2015 ist durch ein trauriges Ereignis überschattet worden. Unser Vorstandsmitglied Ralf Escher ist am 13. November 2015 im 48. Lebensjahr verstorben. Trotz seiner schweren Krankheit hat Ralf seine Aufgaben als Vorstandsmitglied und als Fachvorstand Bau zuverlässig wahrgenommen. Unter grossen Schmerzen hat er noch am 3. September 2015 an der Grundsteinlegung in der Waid teilgenommen. Dieses Bauprojekt lag ihm ganz besonders am Herzen, gerne wäre er dereinst in die neue Siedlung Waid als Mieter eingezogen.

Bevor Ralf Escher 2002 in den Vorstand der BEP gewählt wurde, war er aktives Mitglied in der Kolonie-

kommission Letten-Wasserwerk. Als Bauingenieur ETH hat er im Tiefbauamt der Stadt Zürich als Projektleiter gearbeitet. In Zusammenarbeit mit der BEP-Bauabteilung, der Geschäftsleitung und als Fachvorstand Bau hat Ralf die Baugeschicke der BEP massgeblich geprägt. Sein Engagement in diesen Funktionen haben wir ausserordentlich geschätzt. Mit seinem scharfen Verstand, seinem schnellen Denken, seinen überzeugenden Texten und brillanten Präsentationen hat er uns immer wieder beeindruckt. Nicht nur auf dem baulichen Parkett hat sich Ralf sicher und wohl gefühlt, auch in genossenschaftlichen Fragen hat er sich mit fundiertem Wissen und mit diplomatischem Geschick eingebracht. Ralf Escher war uns allen ein guter und treuer Freund. Seine kompetente, freundliche und kameradschaftliche Art wird uns fehlen; wir vermissen ihn sehr.

Vorwort der Präsidentin

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Sind Sie mit der Bundesverfassung vertraut, im Speziellen mit dem Artikel 41 Absatz e? „Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können."

Als Wohnbaugenossenschaft hat die BEP ihre Strategie unter anderem auch auf diesen Artikel ausgerichtet. Im Leitbild der BEP ist die Stossrichtung beschrieben: „Die Genossenschaft verfolgt den Zweck, in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und zu erhalten. Sie bietet Wohnraum für alle Bevölkerungskreise an und nutzt Chancen zum Wachstum."

Die Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt, mit denen Baugenossenschaften konfrontiert sind, verlangen jedoch von allen Beteiligten Durchhaltewillen und einen effizienten Einsatz der vorhandenen Ressourcen. Zudem sind wir aufgefordert, die Zielsetzung der BEP konsequent zu verfolgen. Regelmässig diskutiert der Vorstand mit der Geschäftsleitung deshalb die möglichen Risiken, denen die Geschäftstätigkeit der BEP ausgesetzt ist. Die Analyse ist wichtig, weil sich die Bedingungen auf dem Markt zum Teil rasant verändern.

Bei den Bauvorhaben, die wir im Köcher haben, setzen wir auf Nachhaltigkeit und Qualität und auf finanzielle Tragbarkeit. Zugegeben, das ist keine einfache Sache im heutigen Umfeld. Der Boden und das Wohnen sind attraktive Investitionsfelder für Anleger geworden. Das tiefe Zinsniveau begünstigt das Ausweichen auf diesen „Markt". 2015 war es erstmals günstiger, ein Wohnobjekt zu kaufen als eines zu mieten. Dies kann Wohnraumsuchende dazu motivieren, Wohneigentum zu erwerben und so der Zersiedelung der Landschaft Vorschub zu leisten. Die BEP hingegen setzt auf Erneuerung

Seiten 6–10: Bilder von den Kolonieversammlungen und der Generalversammlung 2015

und Verdichtung der bestehenden Grundstücke und achtet bei Neubauprojekten auf effiziente Ausnützungsziffern.

Der Referenzzinssatz sank 2015 ein weiteres Mal. Das bedeutete, dass wir die Zinsentwicklung per 1. Oktober in Form von Mietzinssenkungen weitergaben. Die Entwicklung des Zinsniveaus ist für unsere Mieterschaft erfreulich. Für die BEP sind die tiefen Zinsen die Gelegenheit, zu günstigen Konditionen Geld für unsere Bauvorhaben zu bekommen. Die BEP geniesst bei der ZKB grosses Vertrauen, können wir doch garantieren, dass wir die Finanzplanung im Griff und dank dem Finanzierungskonzept unsere Projekte stets unter Kontrolle haben.

Erstmals seit 40 Jahren haben wir eine neue Siedlung gebaut, die wir im Sommer 2015 mit einem Fest einweihen konnten. Die Siedlung Hofächer in Dietikon ist für das Leben in der zweiten Lebenshälfte konzipiert. Das Interesse der Festbesuchenden an diesem Konzept war gross. Es hat sich allerdings bei der Vermietung gezeigt, dass das Interesse am Konzept nicht zwingend zu einer Mietvertragsunterzeichnung führt. Das Wohnungsangebot in Dietikon ist für Wohnungssuchende attraktiv, die Auswahl ist gross. Wir sind überzeugt, dass das Konzept im Hofächer längerfristig im Wohnungsmarkt einen festen Platz einnehmen wird. In Dietikon planen wir im Limmatfeld eine weitere Siedlung, die gut in die prosperierende Gemeinde passt. Das Projekt zielt auf Mehrpersonenhaushalte mit Kindern ab, die auf bezahlbaren Wohnraum und Mietzinssicherheit bauen. Die Planung ist auf Kurs, das Projekt *Schneewittchen* der Duplex Architekten setzt Akzente in der gemeinschaftlichen Nutzung und in vielfältigen Wohnungsgrundrissen.

Am 28. Februar 2015 traf sich eine Gruppe von rund 20 Personen aus der Mieterschaft der BEP in Leimbach und besichtigte die neue Liegenschaft Manegg und das dazugehörige Gebäude der Genossenschaftsdruckerei GDZ. Anschliessend diskutierten im sogenannten Echoraum die Arbeitsgruppen die Aspekte Wohnen, Arbeiten, Aussenraum und Gemeinschaft. Die Ergebnisse der Gruppenarbeiten wurden ins Programm des

Architekturwettbewerbes aufgenommen. Die Zielsetzung bezüglich Wohnungsmix, Wohnungsgrössen, Ausbaustandard, gemeinschaftliche Infrastruktur, Erdgeschossnutzung und Umgebung wurden konkretisiert. Dann, am 8. und 9. Oktober, diskutierte ein hochkarätiges Beurteilungsgremium die Wettbewerbsarbeiten. Keines der eingereichten Projekte überzeugte die Jury vollumfänglich. Drei Architekturteams wurden zur Weiterbearbeitung eingeladen. Die überarbeiteten Vorschläge werden im Februar 2016 erwartet. Danach kann die Diskussion im Echoraum wieder aktiviert werden.

Mit der Grundsteinlegung vom 3. September 2015 hat die BEP die Kolonie Waid symbolisch in Besitz genommen. Der Baufortschritt kann anhand von zwei Web-Cams live übers Internet mitverfolgt werden. Unser Ziel ist es, die Kolonie Waid ab Ende 2016 den neuen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern übergeben zu können.

Das Wohnen in einer Genossenschaft bietet nebst preisgünstigen und tragbaren Mietpreisen einige Vorteile mehr. Wir halten drei Prozent unseres Wohnungsbestandes für Menschen bereit, die es auf dem Wohnungsmarkt schwer haben, eine geeignete und zahlbare Wohnung zu finden. Die BEP betreibt eine professionelle technische Bewirtschaftung ihrer Siedlungen. Es gibt Angebote, die von allen Bewohnerinnen und Bewohnern in Anspruch genommen werden können. Mitgestalten in Arbeitsgruppen oder Teilnahme an Veranstaltungen im BEP-Atelier bringt die Bewohnenden einander näher. Die Genossenschafterinnen und Genossenschafter können die Geschicke der Genossenschaft, ungeachtet ihrer Herkunft, mitbestimmen. Diese Gleichberechtigung gilt für alle genossenschaftlichen Angelegenheiten.

Das neu geschaffene Gremium Kultur & Soziales (KuSo), das eng mit der Fachstelle Soziales und Kultur zusammenarbeitet, setzt sich aus Mitgliedern der Koloniekommissionen und der Sozialkommission zusammen. Das Gremium verfolgt folgende Ziele: Die Bewohnenden beteiligen sich an Aktivitäten. Sie nehmen ihre Rechte und Pflichten in der Genossenschaft wahr. Sie engagieren sich für die Ziele der Genossenschaft und sie interessieren

sich für die Belange der Nachbarschaft. Die Zusammenarbeit der beiden Kommissionen hat sich im laufenden Jahr vertieft. Seit Ende 2015 arbeitet die KuSo als gefestigtes Gremium mit verschiedenen Aktivitäten und in Arbeitsgruppen zusammen. Der Sonderdruck „Genossenschaft ist Gemeinschaft“ ist mit den BEP-Nachrichten im Dezember an alle Haushalte verteilt worden. Die Arbeit und Organisation des neuen Gremiums wurde mit Textbeiträgen umfassend vorgestellt.

Die BEP-Statuten und Reglemente müssen infolge des neu geschaffenen Gremiums angepasst und die Verantwortlichkeiten und die Organisation definitiv geregelt werden. An der Generalversammlung vom 10. Juni 2016 werden die BEP-Statuten diesbezüglich zur Abstimmung kommen. Werden die angepassten Statuten gutgeheissen, kann die KuSo in der vorgeschlagenen Form die Arbeit offiziell aufnehmen.

105. Ordentliche Generalversammlung

Im Vorfeld der GV 2015 fanden die Kolonieversammlungen statt. Die Teilnehmenden hatten die Möglichkeit, das vorgestellte Projekt Kultur & Soziales zu diskutieren und sich mit dessen Vision eingehend zu befassen. In Kleingruppen diskutierten die Anwesenden Fragen des Zusammenlebens und Wege, wie die Genossenschaftsidee unter den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern gestärkt werden kann. Die Diskussionsrunden ergaben unter anderem, dass die alltäglichen Begegnungen in den Siedlungen zum gutnachbarschaftlichen Zusammenleben beitragen und dass die Sorge um die gemeinschaftliche Infrastruktur die Gemeinschaft stärkt.

An der GV vom 12. Juni 2015 sprach die Generalversammlung dem Vorstand wiederum das Vertrauen aus und erteilte ihm mit grosser Zustimmung die Entlastung. Der Kreditantrag Ersatzneubau Seebahn wurde von Ralf Escher

professionell vorgestellt. Auch dieses Geschäft fand mit eindrücklichem Mehr die Zustimmung der Generalversammlung. Damit ist eine weitere Hürde in der langen Geschichte des Ersatzneubaus Seebahn genommen. Die ABZ, die in unmittelbarer Nachbarschaft einen Ersatzneubau plant, hat den Kreditantrag ebenfalls an ihrer GV gutgeheissen. Damit ist der Weg frei, eine Einfrage zur Inventarentlassung der beiden Siedlungen durch den Stadtrat in die Wege zu leiten. Wie lange dieser Prozess dauern wird, ist ungewiss. Wie in der Langzeitplanung aufgeführt, rechnen wir nach wie vor im Jahr 2019 mit dem Baubeginn.

Da die BEP-Statuten 2013 revidiert und von der GV genehmigt wurden, mussten die dazugehörenden Reglemente, für die der Vorstand verantwortlich zeichnet, angepasst werden. Die folgenden Reglemente wurden analysiert und mit den Statuten in Einklang gebracht: das Vermietungsreglement, die Hausordnung, die allgemeinen Bestimmungen zum Mietvertrag und das Haustierreglement. Die Reglemente wurden allen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern Ende 2015 zugestellt.

Mehr bezahlbare Wohnungen

Auf politischer Ebene steht eine wichtige Initiative des Mieterverbandes Schweiz an. Die Unterschriftensammlung hat 2015 begonnen und endet am 1. März 2017. Die Initiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ verfolgt unter anderem folgende Ziele: Faire Mieten statt Spekulationsgewinne, der Bund und die Kantone müssen in der Wohnpolitik aktiv werden. Gemeinden und Kantone können ein Vorkaufsrecht einführen, damit mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht. Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, da diese Wohnungen rund 20 Prozent günstiger sind als durchschnittliche Mietwohnungen. Ein Erfolg der Initiative ist für die BEP wichtig, wenn wir unser strategisches Wachstumsziel von 2000 Wohnungen dereinst erreichen wollen. Der Spekulation mit Wohnraum müssen wir so gut es geht entgegenwirken, die Initiative ist ein wichtiger Schritt in diese Richtung. Unterstützen Sie die Ziele der Initiative mit Ihrer Unterschrift und machen Sie die Initiative in Ihrer Nachbarschaft bekannt.

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter, zum Schluss meines Berichtes lade ich Sie herzlich ein, an der 106. Generalversammlung der BEP vom 10. Juni 2016 teilzunehmen. Ihre Teilnahme bestärkt uns darin, die Geschicke der BEP weiterhin professionell und in Ihrem Sinne zu lenken. Mit Ihrer Stimme üben Sie Ihre demokratischen Rechte aus und demonstrieren die Verbundenheit mit unserer Baugenossenschaft. Ich danke Ihnen für das in uns gesetzte Vertrauen recht herzlich.

Monika Voser
Präsidentin BEP

Präsidialkommission

Die Präsidialkommission trifft sich jeden Monat zur Sitzung. Teilnehmende sind Präsidentin Monika Voser und Vizepräsident Hans Galbier sowie Geschäftsleiter Urs Baumann und die stellvertretende Geschäftsleiterin Esther Lendenmann.

Der Informationsaustausch zwischen Vorstand und Geschäftsstelle ist ein wichtiges Thema an den Sitzungen, ebenso die Vorbereitungen der Sitzungen des Vorstandes. Die Klausurtagung im Herbst wird ebenfalls durch die Präsidialkommission vorbereitet, der Themenkatalog wird dem Vorstand jeweils zur Bewilligung vorgelegt.

Im vergangenen Geschäftsjahr stand die Organisation der Geschäftsstelle sowie die Stellvertretung des Geschäftsleiters im Fokus. Dabei wurde auch die Frage erörtert, ob mit der Verschiebung verschiedener Bauvorhaben und der damit verbundenen Massierung in Planung und Ausführung nicht eine zeitliche und fachliche Überforderung der

BEP-Organe einhergeht. Diesbezügliche Abklärungen wurden an die Hand genommen.

Auch das Projekt Kultur & Soziales sowie die Neuformulierung des BEP-Leitbildes hat an verschiedenen Sitzungen die Präsidialkommission beschäftigt.

Die enge Zusammenarbeit zwischen Präsidialkommission und Geschäftsstelle stellt sicher, dass die verschiedenen Organe mit Führungsaufgaben zuverlässig über die Belange der BEP Bescheid wissen. Damit trägt die investierte Zeit viel zum guten Funktionieren der Genossenschaft bei.

Hans Galbier
Vizepräsident BEP

Klausurtagung des Vorstands in Kappel am Albis

Fachgebiet Finanzen

Die BEP wächst. Mit dem Bezug der Wohnungen im Hofächer und dem Baustart in der Waid wurde dieses Wachstum – welches in der BEP seit Jahren ein Dauerthema ist – nun endlich greifbar. Durch die Bauprojekte entsteht ein Gegenwert zum ausgegebenen Geld. Ein Wert, der auch der nächsten BEP-Generation hoffentlich viel Freude bereiten wird.

Eine Sanierung wie auch ein Neubau kostet immer eine stattliche Summe, die vielleicht manch einer Genossenschafterin oder einem Genossenschafter bei der Abstimmung an der GV Sorgen bereitet. Wenn das Projekt dann aber beendet und das Haus mit Leben gefüllt ist, dann gibt mir das doch ein gutes Gefühl und die Gewissheit, dass das Geld sinnvoll und sicher eingesetzt ist. Der Geschäftsstelle und dem Vorstand ist es wichtig, dass wir sorgsam mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen umgehen und dass wir nur Projekte angehen, die auch finanzierbar sind.

Die Finanzkommission hat sich auch im vergangenen Geschäftsjahr intensiv mit den finanziellen Belangen der BEP beschäftigt. Die Finanzierung des Wachstums ist dabei ein wichtiges Thema. Wir konnten bei der Pensionskasse SBB die auslaufenden Hypotheken zu attraktiven Konditionen erneuern. Mit der Zürcher Kantonalbank und der Pensionskasse SBB dürfen wir in der Finanzierung nach wie vor auf zwei starke Partnerinnen zählen, welche die Strategie und die Projekte der BEP mittragen.

Durch das anhaltend tiefe Zinsniveau hat sich 2015 der Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO noch einmal nach unten bewegt. Die BEP hat analog der vorangegangenen Zinsveränderungen auch diese Senkung auf 1,75 % an die Mietenden weitergegeben. Trotz der damit verbundenen Ertragsminderung können wir Ihnen auch 2015 eine ausgeglichene Rechnung präsentieren. Mit der Senkung der Mietzinse hat sich auch der Zinssatz der Depositenkasse um 0,25 % reduziert. Trotzdem bleibt die Depositenkasse für unsere Genossenschafterinnen und Genossenschafter weiterhin eine interessante Alternative zum Sparkonto bei der Bank.

Peter Brändle
Fachvorstand Finanzen

Fachgebiet Bau

Planung, erweiterter Unterhalt, Verdichtung

Die Realisierung der Bauten in der Waid und am Röntgenplatz (Industrie 2) haben das Jahr 2015 zentral geprägt. Die Arbeiten schreiten nun aber zügig voran und Ende 2016, Anfang 2017 können diese Projekte mit der Vermietung an die Genossenschafterinnen und Genossenschafter abgeschlossen werden. Allerdings bleibt ein Wermutstropfen: Die Fertigstellung der Kolonie Industrie 2 wurde durch Einsprachen um circa drei Jahre (März 2012 bis März 2015) verzögert. Die strategische Langzeitplanung zeigt die Auswirkungen dieser Verschiebung. Das Resultat ist eine weitere Ballung der Bauprojekte in den Jahren 2017 bis 2021. Die Akquisition und Realisierung der Kolonie Manegg sowie die vorgesehene Umsetzung des Ersatzneubaus Seebahn verstärken diese Tendenz noch zusätzlich.

An dieser Stelle zeigt sich die Wichtigkeit der strategischen Langzeitplanung. Die Stärke dieses Instrumentes zeigt sich nicht in einer „planerischen Schönwetterlage“, das heisst wenn „alles nacheinander kommt“, sondern dann, wenn zusätzliche Koordinationsaufgaben notwendig werden, um die Aufgaben in den vor uns liegenden Jahren zu strukturieren. Sie werden aber als Genossenschafterin und Genossenschafter immer über den letzten Stand der Planung informiert. Die Langzeitplanung gibt nun auch über die zeitliche Staffelung des angekündigten erweiterten Unterhaltes Auskunft. Diese Instandstellungsarbeiten werden konkret geplant und die Bewohnenden der betroffenen Kolonie werden rechtzeitig über Art und Ausmass der Arbeiten informiert. Einige dieser Massnahmen sind einer strategischen Überlegung geschuldet, die in den folgenden Abschnitten erläutert werden soll.

Eine Baugenossenschaft wächst durch Neuakquisitionen von Land beziehungsweise Gebäulichkeiten, sei dies nun durch Käufe, Baurechte oder, als spezieller Fall, Fusionen mit anderen Genossenschaften (die Kolonie Effretikon ist durch eine Fusion in den Bestand der BEP übergegangen). Allerdings gibt es noch andere Möglichkeiten, Wachstum zu realisieren. Die strategischen Überlegungen der BEP rund um

die Kolonien Wasserwerk 1+2 haben gezeigt, dass im Gebäudebestand Letten eine „Verdichtung“ in einem angemessenen Zeitrahmen umsetzbar wäre. Ausgangspunkt dieser möglichen Verdichtung sind die beiden Wasserwerk-Kolonien. Da diese inventarisiert sind, wäre ein Ersatz dieser Liegenschaften zwar denkbar, aber aus denkmalpflegerischer Sicht wohl kaum umsetzbar. Fakt bleibt allerdings, dass die Ausnützungsreserven, die in den Wasserwerk-Kolonien bestehen, damit nicht realisiert werden können. Gibt es nun Möglichkeiten, diese Reserven in angrenzenden Parzellen zu realisieren? Um genau diese Frage zu beantworten hat der Fachbereich Bau einen strategischen Planungsprozess gestartet. Nach der sachlichen und fachlichen Faktenerhebung sollen im nächsten Jahr zusammen mit der Stadt Zürich Szenarien erarbeitet werden, wie eine solche Verdichtung im Lettenquartier umsetzbar wäre.

Seien Sie versichert, das wird nicht heute und nicht morgen realisiert, aber in der Optimierung der Ausnützung der bestehenden Liegenschaften der BEP liegt auch ein Potenzial, das für den Bau von günstigem Wohnraum eingesetzt werden kann.

Ersatzneubau Wasserwerk 1+2

Im Spätsommer 2014 hatte die BEP dem Amt für Städtebau ihre Überlegungen bezüglich eines künftigen Ersatzneubaus der Kolonien Wasserwerk 1+2 präsentiert. Das Anliegen der BEP, mit einem Ersatz neben der Schaffung von deutlich mehr Wohnraum auch eine Vielzahl von strukturellen Mängeln beheben zu können, ist mit Verständnis aufgenommen worden. Die darauf folgende amtsinterne Meinungsbildung kam – nicht überraschend – zum Schluss, dass es sich im Falle der Wasserwerk-Kolonien um hochgradige Schutzobjekte handelt, und zwar sowohl bezüglich der Bauten als auch hinsichtlich der Umgebungsgestaltung. Eine Entlassung aus dem Inventar wäre umso schwieriger, da aus dieser Bauepoche nur gerade sechs Siedlungen in der Stadt Zürich inventarisiert sind, von denen jede für sich wiederum einzigartige Charakteristiken aufweist.

Die weiteren städtischen Abklärungen ergaben, dass die Letten-Kolonien, welche sich um den Sportplatz gruppieren (Letten 5, 6, 7, 9), trotz ihrer städtebaulich qualitätsvollen Setzung aus denkmalpflegerischer

Kolonie Wasserwerk 2 von der Imfeldstrasse her (links) und von der Wasserwerkstrasse her (rechts) gesehen

Sicht nicht die gleiche Bedeutung haben und deshalb – mit Ausnahme der Kolonie Letten 7 (vis-à-vis den Wasserwerk-Kolonien) auch nicht inventarisiert sind. So konnte das Amt für Städtebau prüfen, ob es aus rechtlicher und städtebaulicher Sicht eine alternative Möglichkeit gäbe, das nicht genutzte Potential der Wasserwerk-Kolonien anderweitig zu realisieren. Das Resultat dieser Evaluation wies darauf hin, dass eine vertiefte Abklärung zur Ausnützung der Kolonien Letten 5, 6, 7 und 9 einen wertvollen Diskussionsbeitrag leisten könnte. Aus diesem Grund hat die BEP dann Archipel (Planung und Innovation GmbH) beauftragt, hierzu eine Studie zu verfassen. Die Resultate dieser Studie erwartet die BEP Anfang 2016, dann sollen diese mit der Stadt Zürich fundiert weiterdiskutiert werden. Im Verlaufe dieses Prozesses werden weitere Szenarien entstehen, die dann wiederum auf Realisierbarkeit hin überprüft werden müssen. Wie dann das konkrete Projekt in und im Umfeld der Letten-Kolonien ausgestaltet sein wird, wird Mitte 2017 konkret werden.

Da nun das oben geschilderte Projekt nicht mehr nur die Kolonien Wasserwerk 1+2, sondern zusätzlich auch die Kolonien Letten 5–9 umfasst, mussten alle diese Siedlungen mit den veränderten Rahmenbedingungen neu in der Langzeitplanung abgebildet werden. Am deutlichsten wird dies durch die Einstellung der Instandstellungs- und Erneuerungsplanungen für die Kolonien Wasserwerk 1+2 sichtbar. Die Untersuchungen zum Bedarfsausmass an erweiterten Unterhaltsarbeiten, die in den Kolonien Letten 5, 6, 7 und 9 im Berichtsjahr durchgeführt wurden, sind ebenfalls der Ausweitung des Betrachtungsperimeters geschuldet. Die Resultate dieser Abschätzungen und der neu evaluierten Unterhaltsarbeiten wurden sodann in die Langzeitplanung (siehe BEP-Nachrichten Dezember 2015) übernommen. Die Mieterinnen und Mieter der hier erwähnten Kolonien werden rechtzeitig über das dann konkret geplante Vorgehen und die genauen Termine informiert.

GDZ-Areal, Manegg

Die ausserordentliche Generalversammlung vom 11. Dezember 2014 stimmte dem Antrag des Vorstands zum Kauf der GDZ-Liegenschaft in der Manegg mit grosser Mehrheit zu. Noch im alten

Jahr konnte daraufhin der Grundstückskauf und die grundbuchliche Übertragung vollzogen werden; gleichzeitig unterzeichnete die BEP mit der Steiner AG, die in der Zwischenzeit ausgearbeitete Projektentwicklungsvereinbarung.

Da gemäss dieser die nun folgende Entwicklungsphase mit Studienauftrag, ergänzendem Gestaltungsplan und Baubewilligung bis 2018 abgeschlossen werden muss, starteten die Entwicklungspartner im neuen Jahr unverzüglich mit der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens. Anlässlich von zweiwöchentlichen Sitzungen des Projektausschusses Steiner-BEP wurden Details zum Verfahren, zum Beurteilungsgremium und den Teilnehmenden sowie zum Programm erörtert. Dabei liess sich die BEP von Andreas Wirz, einem versierten Architekten, Vorstandsmitglied von Wohnbaugenossenschaften Zürich und Kenner des Projekts Green City, welches vis-à-vis entsteht, unterstützen. Die Steiner AG gab gleichzeitig eine externe Studie in Auftrag, die das nähere und weitere Umfeld untersuchen und Empfehlungen zur Ausgestaltung und zur Positionierung der neu entstehenden Siedlungen abgeben sollte. Weiter fanden erste Besprechungen mit dem Amt für Städtebau bezüglich des ergänzenden Gestaltungsplans und mit dem ewz zum Thema Energiecontracting statt.

Am 28. Februar 2015 lud die Baukommission zu einer Veranstaltung, an der interessierte Genossenschafterinnen und Genossenschafter ihre Ideen und Vorstellungen zur Projektentwicklung einbringen und diskutieren konnten. Damit nahm der Vorstand die an der ausserordentlichen GV geäusserte Anregung auf, Teilnehmenden am Echoraum-Tag Manegg eine Möglichkeit zur Partizipation am Entwicklungsprozess zu geben. Nach einem Rundgang durch die Manegg, welcher den rund zwei Dutzend Teilnehmenden einen guten Eindruck über die örtlichen Gegebenheiten vermittelte, folgten in einem Raum im GDZ-Gebäude zunächst zwei Input-Referate. Anschliessend verteilten sich die Anwesenden an drei Tische, an denen Ideen gesammelt und diskutiert wurden zu den Themen Wohnen, Gewerbe und Aussenraum/Gemeinschaftliches. Nach zwei Rotationen an den Tischen konnten die gesammelten Erkenntnisse im Plenum vorgestellt und noch einmal zur Diskussion gestellt werden, bevor die Veranstaltung mit einem Apéro endete.

Links: Manegg heute mit Fabrikhallen und GDZ-Gebäude. Rechts: Visualisierung einer möglichen Überbauung an der Sihl.

Der Mitwirkungsprozess wird im April 2016 mit der Information über die Resultate des Studienauftrags und die Erörterung der Rückmeldungen fortgesetzt. Die Baukommission Manegg der BEP berücksichtigte die Ergebnisse der partizipativen Veranstaltung bei der Definition der Anforderungen an den geplanten Neubau. In mehreren Sitzungen wurde zuhanden des Wettbewerbsprogramms die Zielsetzung konkretisiert bezüglich Wohnungsmix, Wohnungsgrössen, Ausbaustandard, gemeinschaftlicher Infrastruktur, Erdgeschossnutzung und Umgebung.

Nachdem das Programm für den Studienauftrag „Manegg Mitte“, welcher auch das GDZ-Areal beinhaltet, in nur vier Monaten erarbeitet, von den zuständigen Gremien der BEP und der Steiner AG verabschiedet sowie vom Beurteilungsgremium genehmigt worden war, startete das Konkurrenzverfahren unter den acht eingeladenen Architekturbüros am 11. Mai 2015 mit der Programmausgabe. Anlässlich einer Informationsveranstaltung eine Woche später konnten sich Vertreter der Planungsbüros vor Ort selbst ein Bild von der Situation machen, auch war die Möglichkeit zur Fragestellung gegeben. Nachdem weitere Erkundigungen der Planer schriftlich beantwortet worden waren, hatten die Teams – jedes Architekturbüro musste sich mit einem Landschaftsarchitekten verstärken – nun bis Ende August Zeit, ein Projekt zu entwerfen, das den vielfältigen Anforderungen der Bauherrschaft BEP und Steiner möglichst entspricht und gestalterisch zu überzeugen vermag.

Während des Sommers 2015 erarbeiteten die acht Teams, die für den einstufigen Studienauftrag eingeladen wurden, auf dem Hintergrund der Vorgaben der Auftraggeber (Steiner AG und BEP) Lösungsvorschläge. Am 4. September 2015 lagen die Projektstudien, Nachweise, Modelle und Kennwerte vor. Der Bericht zur Vorprüfung der eingereichten Projekte war bis zum 5. Oktober 2015 abgeschlossen und wurde dem Beurteilungsgremium als Arbeitsinstrument zur Verfügung gestellt. Als wichtigstes Resultat konnte vorneweg festgestellt werden, dass alle eingereichten Projekte die inhaltlichen und formalen Kriterien erfüllt hatten und somit zur Beurteilung zugelassen wurden. Das Beurteilungsgremium, bestehend aus vier externen Stimmberechtigten (zwei Architekten, einem Landschaftsarchitekten und einer Vertreterin

Weitere Visualisierung einer möglichen Überbauung

des Amtes für Städtebau) und jeweils zwei Vertretern der Steiner AG und der BEP, diskutierte und bewertete unter dem Vorsitz von Peter Ess – er war während 12 Jahren Direktor des Amtes für Hochbauten in der Stadt Zürich und ist seit einigen Jahren pensioniert – die eingereichten Projekte am 8. und 9. Oktober 2015.

So attraktiv die Lage des Grundstückes „Manegg Mitte“ auch ist – von der Stadtmitte mit der Sihltalbahn in circa 10 Minuten erreichbar und direkt an der Sihl liegend –, so hat es sich während dieser zwei Tage gezeigt, dass die Projekte, welche die gestellten Vorgaben erfüllen, nicht vollumfänglich den Erwartungen entsprechen. Das Beurteilungsgremium kam bei der Beurteilung der acht eingereichten Projektstudien daher zum Schluss, dass keines der Projekte die Aufgabe zur vollen Zufriedenheit zu lösen vermochte. Aufgrund dieser Erkenntnis entschied das Beurteilungsgremium, den Studienauftrag nicht abzuschliessen und drei Planerteams zu einer Überarbeitung ihrer Beiträge einzuladen. Per Ende Oktober 2015 wurden diesen drei Projektteams die Schlussfolgerungen des Beurteilungsgremiums, die allgemeinen und projektspezifischen Kritikpunkte und Rahmenbedingungen zur Überarbeitung der Projekte anonym durch eine Rechtsanwältin zugestellt, da das Beurteilungsgremium entschieden hatte auch die Überarbeitung anonym durchzuführen.

Bekannt ist, dass alle drei Projektteams die Überarbeitungseinladung angenommen haben. Nach Einreichung der Projektunterlagen und Modelle bis Ende 2015 wird sich das Beurteilungsgremium am 3. Februar 2016 erneut zur Entscheidungsfindung treffen. Nach dem Entscheid werden alle Projekte Ende März für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die interessierten Genossenschafterinnen und Genossenschafter sind herzlich für einen Augenschein eingeladen.

(Gerne hätten wir Ihnen an dieser Stelle schon Bilder gezeigt, aber formal ist der Entscheid ausserhalb der Geschäftsberichtsperiode gefallen. Wir werden in den BEP-Nachrichten vom April 2016 eingehend über das zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt berichten.)

Visualisierung der *Seebahnhöfe*: rechte Mitte BEP, linke Mitte ABZ, linker Rand Lochergut

Ersatzneubau Seebahn

Das Leitbild Seebahn-Hohlstrasse der Stadt Zürich vom Oktober 2010 beleuchtet die Wohnsituation im gesamten Bullingerquartier. In der daraus abgeleiteten Machbarkeitsstudie des Amtes für Städtebau zusammen mit dem Amt für Baubewilligungen und Stadtentwicklung Zürich vom September 2011 wird die Situation der Liegenschaften der Genossenschaften BEP und ABZ an der Seebahnstrasse im Speziellen beleuchtet. Auf dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen konnten BEP und ABZ damit beginnen, mit je eigenen Wettbewerbsverfahren die Ersatzneubauten für ihre Liegenschaften an der Seebahnstrasse zu evaluieren.

Das BEP-Projekt „Pinarello“ des Architekturbüros Harder Spreyermann, welches Ende 2013 von der Wettbewerbsjury zum Siegerprojekt erkoren worden war, wurde auf Anregung des Beurteilungsgremiums in einzelnen Punkten, die noch nicht ganz zu überzeugen vermochten, überarbeitet. Die Weiterentwicklung wurde sodann als äusserst überzeugend beurteilt. Anfang Februar 2015 fand dann die abschliessende Jurierung der Arbeiten, die im Rahmen des Studienauftrags der ABZ entwickelt worden waren, statt. Das Projekt von Müller Sigrist Architekten überzeugte mit seiner differenzierten Fassadensprache, die sich harmonisch in die Quartierstruktur einfügt und zugleich einen markanten Abschluss zur Seebahnstrasse hin bildet. Gelobt wurden auch die sorgfältige Gestaltung des grosszügigen Innenhofs, der hohe Wohnwert der vielfältig nutzbaren Wohnungstypen und die Organisation der Erdgeschossnutzung, welche zur Belebung des Quartiers beitragen soll.

Ab Mitte März wurden die Projekte der ABZ zusammen mit denjenigen der BEP im Kirchgemeindehaus Bullinger ausgestellt. Gleichzeitig wurde die von beiden Genossenschaften gemeinsam entwickelte Website www.seebahnhoefe.ch aufgeschaltet, welche weitergehende Informationen zu den Zielsetzungen und zum Entwicklungsprozess der beiden Ersatzneubauten bereithält.

Anhand der beiden Siegerprojekte ist nun konkret und fassbar geworden, was die Genossenschaften an diesem Ort anstreben: Mehr Wohnungen mit

Kolonie Seebahn: Visualisierung des Siegerprojekts

mehr Wohnqualität für deutlich mehr Menschen – und das zu günstigen Mietpreisen. Nachdem im Juni die Generalversammlungen von BEP und ABZ mit eindrücklichem Mehr den Kreditanträgen für die Ersatzneubauten an der Seebahnstrasse zugestimmt haben, soll jetzt die Inventarentlassung der beiden Siedlungen durch den Stadtrat in die Wege geleitet werden. Hierzu bereitet das Amt für Städtebau eine sogenannte Einfrage vor. Die BEP und die ABZ gingen mit der Unterstützung der beauftragten Planpartner AG daran, das Amt für Städtebau zu informieren. In Sitzungen mit den Repräsentanten dieser Behörde haben die Architekten die Dokumentationen eingereicht und erläutert. Ende 2015 wurden auch die je projektierten Aussenraumgestaltungen durch die verantwortlichen Landschaftsarchitekten präsentiert.

Anhand der so dokumentierten „Einfrage“ entscheidet dann der Stadtrat, ob er eine „suspensiv bedingte Inventarentlassung“ erteilen kann. Mit der Antwort ist wohl vor den Sommerferien 2016 zu rechen. Danach können die Arbeiten am Gestaltungsplan aufgenommen werden, der dann, nach seiner Verabschiedung durch den Zürcher Gemeinderat, auch noch ein kantonales Genehmigungsverfahren durchlaufen muss.

Wie sie der Langzeitplanung entnehmen können, ist der Baubeginn für den Ersatzneubau nach wie vor für das Jahr 2019 vorgesehen.

(Sollten Sie an weiteren Terminen und den Projekten der beiden Baugenossenschaften interessiert sein, so erfahren Sie auf www.seebahnhoefe.ch Genaueres.)

Neubau Dietikon Limmatfeld

Nachdem das Vorprojekt von „Schneewittchen“ an der Sitzung vom 20. Januar 2015 dem Vorstand präsentiert und von diesem zustimmend zur Kenntnis genommen worden war, wurde dann im Rahmen des Bauprojekts die Planung weiter vertieft und detailliert. Bis im Sommer wurden zudem Fragen zur Ausstattung, Materialisierung, Umgebung et cetera bearbeitet, damit anschliessend das Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden konnte. Parallel dazu wurde die Projektierung der neuen Strassen

Kolonie Dietikon-Limmatfeld: Visualisierung des Projekts Schneewittchen

und Werkleitungen im Bereich der BEP-Baufelder gestartet. Dabei musste unter anderem die geplante Verlegung der Brücke des EKZ, welche auf die Kraftwerkinsel führt, berücksichtigt werden. Etwas Sorge bereitete anfangs die Verlegung der Abwasserkanäle, die unser Grundstück tangieren. Die Angelegenheit geriet aufgrund eines personellen Wechsels bei der Limeco – sie ist im Gebiet Dietikon zuständig für die Abwasserreinigung – ins Stocken. Zusätzlich begannen die Vorbereitungen für die Abparzellierung des Grundstücksteils, den die NEST in ihr Eigentum übernehmen wird.

Die Architekten und Fachplaner entwickelten das Projekt kontinuierlich weiter und vertieften den Planungsstand hin zum Bauprojekt. An regelmässigen Baukommissionssitzungen wurden mit den Planern Themenbereiche wie Grundrissgestaltung, Allgemeinbereiche, Fassaden, Materialisierung, Küchen und Bäder, Fachplanerkonzepte, Umgebungsgestaltung et cetera behandelt, Varianten diskutiert, Fragen geklärt und Entscheide gefällt. Weiter wurden mit verschiedenen Ämtern Abklärungen getätigt, deren Resultate dann wiederum in die Planung einflossen. Auch in Fragen der Infrastrukturerstellung und bezüglich der Verlegung von Abwasserkanälen, die unser Grundstück tangieren, konnten wichtige Fortschritte erzielt werden.

Dieser kontinuierliche Entwicklungs- und Optimierungsprozess wurde durch das systematische Vorgehen und die exzellente Arbeit der Architekten ganz wesentlich unterstützt. In der Folge konnte der Kostenvoranschlag erarbeitet werden. Anfang September 2015 war es dann soweit, das Bauprojekt Dietikon Limmatfeld von Duplex wurde der BaKo zur Prüfung vorgelegt. Die im Vorfeld geleisteten Planungsarbeiten konnten hier nun im Detail und in der Übersicht begutachtet werden. Die Durchsicht des Baubeschriebs und die Unterlagen der Kostenplaner zeigten dann allerdings, dass die Investitionssumme, welche die BEP anvisiert hatte, überschritten wurde. In den folgenden Sitzungen wurde nun eine eingehende Diskussion über die Bauten der BEP geführt. Für unseren Partner im Limmatfeld, die Sammelstiftung NEST, galt dies nicht. Sie war mit dem für sie vorliegenden Investitionsvolumen einverstanden.

Luftaufnahme der Kolonie Letten 4

Um die Kostenoptimierung des Bauprojektes Teil BEP effizient voranzutreiben, hat die BEP die Firma Befair herangezogen, die schon die Kalkulationen für die NEST durchgeführt hat.

Am 4. November 2015 wurden die Pläne des Bauprojektes unterzeichnet und der Stadt Dietikon zur Einleitung des Baubewilligungsverfahrens eingereicht. (Damit sind noch keine Vorentscheide über die Investition verbunden. Es werden lediglich die Planunterlagen eingereicht, damit die Bewilligungsverfahren beginnen können.) Noch gegen Ende 2015 war das Baugespann gestellt. Der „Stangenwald“ ist der komplexen Abwicklung der Gebäude geschuldet.

Der Vorstand der BEP wird im März 2016 über Umfang und Kosten der Realisierung des Bauprojektes Schneewittchen informiert. Mit seiner Zustimmung ist dann der Weg frei für die Erarbeitung der Entscheidungsgrundlage für die Generalversammlung der BEP am 10. Juni 2016.

Gesamterneuerung Letten 4

Die BEP hat für dieses wichtige Bauprojekt das Baugesuch im Sommer 2014 eingereicht. Die Baubewilligung für die Gesamterneuerung dieser Kolonie kann allerdings erst nach Abschluss eines Schutzvertrags erteilt werden. Darin regelt die Stadt Zürich mit der Genossenschaft, in welcher Art und in welchem Umfang bauliche Eingriffe in dieser künftig denkmalgeschützten Siedlung zulässig sind. Der Entwurf dieses Vertrages liegt der BEP vor. Der Inhalt wurde mit juristischer Unterstützung geprüft und es laufen nun noch Verhandlungen mit der Stadt, um einzelne Punkte zu klären. Inzwischen wird die Festschreibung von Bauteilen in diesem Vertrag BEP-seitig überprüft.

Im Oktober 2015 konnte die Umsiedlung der Mieterinnen und Mieter der Liegenschaft abgeschlossen werden. Letten 4 konnte somit vollumfänglich dem Jugendwohnnetz zur temporären Nutzung übergeben werden.

Kolonie Waid: Der Rohbau wächst empor.

Zum ausgearbeiteten Gesamterneuerungskonzept der Kolonie wird nun der Kreditantrag erstellt. Den Genossenschafterinnen und Genossenschaftern wird das Projekt an der ausserordentlichen GV im November 2016 vorgelegt. Den ehemaligen Bewohnern gebührt an dieser Stelle einmal mehr ein grosses Dankeschön für Ihre Kooperation. Eine Umsiedlung ist mit Umtrieben verbunden. Auf dem Hintergrund des Gesamterneuerungsprojektes sind wir indes der Meinung, dass 2019 viele in eine Wohnung zurückkehren können, die Qualitäten eines Neubaus aufweist!

Neubau Waid

Der Rückbau der alten Personalhäuser des Waid-Spitals an der Tièchestrasse konnte Anfang 2015 weitgehend abgeschlossen werden. Gleichzeitig begannen der Aushub und die Arbeiten für die Hang- bzw. Baugrubensicherung, welche etwa bis in den Juli andauerten. Die Dauer mag verwundern, aber die gesamte Baustelle ist mit gegen 450 Metern aussergewöhnlich lang. Während mit den Planern noch verschiedene Details bereinigt wurden, führten die Verhandlungen der BEP mit der Totalunternehmerin HRS schliesslich zum Abschluss des Werkvertrags. Für die gesamten Bauleistungen konnte ein Pauschalbetrag vereinbart werden, zahlbar in einzelnen Tranchen nach Massgabe des Baufortschritts.

Nachdem Anfang Juli der Aushub und die Baugrubensicherung abgeschlossen waren, wurde vom Baumeister die Bodenplatte erstellt, worauf mit den Rohbauarbeiten begonnen werden konnte. Parallel dazu gehen die Planungsarbeiten unvermindert weiter, zahlreiche Details sind in dieser Phase für die Ausschreibungen und die Ausführung noch zu klären. Schliesslich ist die BEP daran, mit dem ewz ein Beteiligungsmodell zu entwickeln, das eine Realisierung von zusätzlichen Photovoltaik-Modulen für den Strom-Eigenverbrauch der zukünftigen Mieterinnen und Mieter ermöglichen soll.

Mit der „Grundsteinlegung“ vom 3. September 2015 hat die BEP die Kolonie Waid symbolisch in Besitz genommen. Diese kleine Feier musste kurzfristig vollzogen werden, da die Bauarbeiten zügig voranschreiten. Der gesamte Rohbau wächst rasch. Im

Kolonie Waid: Arbeiten am Rohbau

November begannen dann die Bemusterungen. Die Verwaltung und die BaKo fällten erste Entscheide bezüglich der Gestaltung der Küchen. Im Dezember wurden die Beispiele der Fassadengestaltung angeschlagen und die BaKo Waid wurde zu einer Stellungnahme eingeladen. Wir gehen davon aus, dass der Totalunternehmer HRS die Kolonie Waid ab Ende 2016 hausweise bis ins Frühjahr 2017 an die BEP übergeben wird. Über den Bewerbungstermin für die Wohnungen in der Kolonie Waid werden Sie von der BEP auf deren Homepage rechtzeitig informiert.

(Zur Dokumentation des Baufortschritts sind vor Ort zwei Web-Cams installiert; die Links dazu finden sich auf der BEP-Homepage unter -> Siedlungen -> Neubauprojekte -> Waid.)

Deko Waid

Eine vom Vorstand ins Leben gerufene Delegation für Kunst am Objekt (Deko) befasste sich mit der Umsetzung der im Baurechtsvertrag festgeschriebenen Bedingung, dass ein bestimmter Betrag für eine künstlerische Intervention am Neubau einzusetzen ist. Die Delegation erarbeitete zwei Vorgehensvorschläge, die darauf ausgelegt sind, auch die zukünftigen Bewohnenden in den Prozess einzubeziehen. Der Vorstand begrüsste die angedachten Konzepte ausdrücklich. Sie sollen nun zunächst mit der Fachstelle „Kunst und Bau“ der Stadt Zürich diskutiert und auf ihre Umsetzbarkeit hin überprüft werden. Anfang April fand ein Treffen der Deko Waid mit der Fachstelle Kunst und Bau statt. Die Diskussion hat gezeigt, dass die Fachstelle das Konzept „Viele für Alle“ der Deko Waid unterstützt. Dieses sieht vor, dass sich die Bewohnenden nach ihrem Einzug in einer Jury engagieren können, welche dann Kunstwerke beschafft, um eine Kunstsammlung einzurichten. Damit alle Mieterinnen und Mieter von der Sammlung profitieren können, werden die Kunstwerke dann für ihre eigene Wohnung für eine begrenzte Zeit ausleihbar.

Die Deko hat sodann den Kurator des Projektes bestimmt. Sie hat in Stefan Wagner einen qualifizierten Realisator gefunden. Zusammen mit ihm wurde ein Zeitplan aufgestellt, der nun mit der Konkretisierung der Termine Schritt für Schritt verfeinert wird.

Kolonie Industrie 2 kurz vor Beginn der groben Bauarbeiten

(Über den Start des Kunstprojektes hat die Deko in den BEP-Nachrichten im Dezember 2015 informiert.)

Gesamterneuerung Industrie 2

Mit der Vergabe der ersten Tranche von Bauarbeiten Ende 2014 war die Gesamterneuerung Industrie 2 bereit für den Baubeginn. Im Februar zogen die letzten Mietenden des Jugendwohnnetzes aus der Liegenschaft aus. Danach wurden zuerst Bauteile und Geräte, die noch brauchbar waren und als Ersatz in anderen Kolonien dienen konnten, ausgebaut und auf Lager gelegt. Vor dem eigentlichen Baubeginn im April galt es dann, schadstoffbelastete Materialien systematisch zu entfernen. Der Rekurs des Nachbarn gegen die geplante Pergola-Konstruktion im Hof wurde auch vom Verwaltungsgericht klar abgelehnt. Der Nachbar verzichtete in der Folge auf einen Weiterzug der Beschwerde ans Bundesgericht. Nachdem auch dieser Rechtsstreit entschieden war, stand dem Bauvorhaben nichts mehr im Wege. Die Baufreigabe für die Gesamterneuerung der Kolonie Industrie 2 erfolgte per 31. März 2015.

Mit der Vervollständigung der Baustelleninstallation und dem Stellen von zwei Kränen konnten im April die hausinternen Abbrucharbeiten in Angriff genommen werden: Bodenbeläge, Zwischenwände, Deckenteile, Wandverkleidungen wurden abgebrochen und entsorgt. Zur gleichen Zeit begannen im Hof, entlang der Fassade, Aushubarbeiten. In diesen Gräben wurden die Pfähle und Fundamente für die neue hofseitige Raumschicht erstellt. Diese Arbeiten mussten mit Nachdruck vorangetrieben werden, da die Erstellung dieser Innenschicht für die Einhaltung des Terminprogramms zentral ist. Der Rückbau des Hofgebäudes wurde auf Anfang 2016 gelegt, es dient bis dahin als Bauleitungsbüro.

Am 21. Mai 2015 konnte im Rahmen einer kleinen Feier, zusammen mit den Bauarbeitern, der Verwaltung und dem Vorstand der BEP, die „Grundsteinlegung“ für die gesamterneuerte Kolonie Industrie 2 gefeiert werden. Im Rahmen von mehreren Baustellenbegehungen hat sich die Baukommission vom Fortschritt der Arbeiten und von der gut geführten Baustelle ein Bild machen können. Ein besonderes Augenmerk der BaKo galt der Innenwärmedämmung:

Kolonie Industrie 2: Das Baugerüst wird aufgebaut.

Anhand von Referenzflächen überzeugte sie sich von der Praxistauglichkeit der neu vorgesehenen Dämmschicht strassenseitig. Dort kommt ein neues hochisolierendes Material (Aerogel-Dämmputz) zur Anwendung. Mit dieser partiellen Innendämmung wird nicht nur die Behaglichkeit in den Wohnungen verbessert, auch der Heizwärmebedarf nimmt gegenüber den schon beachtlichen Werten des ursprünglichen Projekts (welches die Minergie-Werte für Umbauten erreichte) um weitere 30% ab. Ende Oktober 2015 waren die Fundationen für die neue Raumschicht im Innenhof der Kolonie Industrie 2 weitestgehend abgeschlossen und der Rohbau der Balkonschicht konnte begonnen werden. Die Abluft der Heizung wurde bis anhin über ein Kamin am Hofgebäude weggeführt. Da dieses Gebäude rückgebaut wird, musste eine neue Führung angelegt werden. Der neue Kamin (Gebäudeseite Albertstrasse) übernimmt nun diese Funktion.

Die innere Erschliessung der Liegenschaft wurde zügig vorangetrieben. In den vorbereiteten Liftschächten wurden die Lifte installiert. Die Durchbrucharbeiten in den Decken und Böden für den Einbau der neuen Sanitärinstallation waren in vollem Gange. Diese komplexen Vorbereitungsarbeiten mussten mit viel Umsicht vorangetrieben werden. Die Konstruktion der Hourdisdecken (Hohlziegeldecken) bedingte extensive Abstützungsarbeiten. Nach einem jeweils erfolgten Durchbruch mussten die umliegenden Hohlziegel umgehend in Beton gefasst werden, damit die Stabilität der Decke/des Bodens wieder gewährleistet werden konnte.

An der Sitzung der Baukommission Industrie 2 vom 11. November 2015 wurde der Kostenstand des Projektes überprüft. Es musste festgestellt werden, dass unter anderem durch die oben erwähnten Durchbruchsarbeiten Mehrkosten entstanden sind. Die BaKo Industrie 2 hat den Vorstand dahingehend informiert, dass ein Nachtragskreditbegehren notwendig wird und im November 2016 der ausserordentlichen Generalversammlung vorgelegt werden soll. Insgesamt verlaufen die Gesamterneuerungsarbeiten aber weiterhin nach Plan. Der Termin der Fertigstellung der Kolonie Industrie 2 von Ende 2016 wird eingehalten.

Neubau Hofächer

Die neue Kolonie Hofächer konnte im Berichtsjahr fertiggestellt werden. Leider entsprach die vom Generalunternehmer abgelieferte Bauqualität trotz Auswechslung des Bauleitungsteams nicht in allen Belangen den bestellten bzw. vorausgesetzten Anforderungen. Entsprechend mussten viele Mängel gerügt und vom Unternehmer nachgebessert werden. Dies wirkte sich leider auch negativ auf die neu eingezogenen Mieterinnen und Mieter aus, die den Unannehmlichkeiten von Nachbesserungen über einen längeren Zeitraum ausgesetzt waren und zum Teil noch sind. Der Bezugstermin der ersten Staffel Wohnungen konnte nur dank des grossen Einsatzes der neuen Bauleitung, des Architekturbüros und der beteiligten Mitarbeitenden der BEP-Geschäftsstelle wie geplant erfolgen. Dies geschah allerdings unter erschwerten Bedingungen.

Zusätzlich musste ein externer Experte engagiert werden, um die Mängelbehebung zu überwachen. Mit dessen Hilfe konnte ein grosser Teil der Pendenzen abgearbeitet werden. Die Aufarbeitung der unternehmerseitigen Unzulänglichkeiten und ihrer Folgen dauert noch an und wird wohl noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Die BEP hat sich mit einem Juristen verstärkt, um ihre Ansprüche und Forderungen gegenüber dem Unternehmer entsprechend geltend zu machen.

Der ursprünglich für Ende Mai vorgesehene Tag der offenen Tür erwies sich als zu kurzfristig angesetzt. Er ist deshalb auf den 29. August verschoben worden und dafür zu einem richtigen Einweihungsfest mit Wohnungsbesichtigungen, Vorträgen und Geselligem ausgestaltet worden. Die zahlreiche Teilnahme zeigte das grosse Interesse der Genossenschafterinnen und Genossenschafter an diesem ersten Neubauprojekt der BEP seit über 40 Jahren.

Auch wenn der Weg zum Ziel nicht einfach, noch nicht ganz abgeschlossen und mit zusätzlichem Effort verbunden ist, lässt sich doch heute schon sagen, dass die neue Kolonie im Resultat in gestalterischer und funktionaler Hinsicht von grosser Qualität ist.

Peter Krähenbühl
Fachvorstand Bau

Fachgebiet Soziales

Sozialkommission

Genossenschaft heisst Gemeinschaft

Der Umbruch hat begonnen! Die neue Kommission KuSo (Kultur & Soziales) hat zum Jahresbeginn 2016 ihre Arbeit aufgenommen.

Im Laufe des Jahres 2015 haben wir intensiv an den Strukturen des neuen Gremiums gearbeitet. Das Resultat wurde Ihnen in einer Sonderbeilage zu den BEP-Nachrichten vom Dezember 2015 präsentiert.

In der neuen Kommission KuSo sind die ehemaligen Mitglieder der Sozialkommission und die Vorsitzenden der

Koloniekommissionen vereint. In der KuSo werden z.B. übergeordnete soziale Themen, Anliegen von Genossenschafterinnen und Genossenschaftern und das Budget diskutiert. Anlässe werden geplant, koordiniert und durchgeführt.

Nun liegt es an den Mitgliedern der verschiedenen Gruppen, diese Änderungen umzusetzen und „mit Leben“ zu füllen. Wir erhoffen uns ein erhöhtes Engagement der Genossenschafterinnen und Genossenschafter, da es auch möglich sein wird, sich an temporären Projekten zu beteiligen.

Die Veränderungen der Strukturen wird auch eine Änderung der Statuten nötig machen. Diese Statutenänderungen werden Ihnen an der diesjährigen Generalversammlung zur Abstimmung vorgelegt.

Im BEP-Atelier fanden wiederum unzählige Veranstaltungen statt. Neben den bereits bekannten Angeboten gab es neue wie einen Flohmarkt, Kleidertausch oder einen mobilen Buchladen. Diese Veranstaltungen stehen allen BEP-Bewohnerinnen und Bewohnern offen. Die bunte Mischung an

Bilder von den Kolonieversammlungen im Frühling 2015, links Kolonien Bändli und Urdorf, rechts Kolonien Industrie und Seebahn

Angeboten bietet Gelegenheit, sich zu treffen und auszutauschen in einem überschaubaren Rahmen. Nehmen Sie ihre Nachbarn mit und besuchen Sie das BEP-Atelier bei einer nächsten Veranstaltung.

In den BEP-Gärten (Stüssi und Letten) wurde munter angebaut und geerntet. Es freut uns, dass auch immer wieder neue Gärtnerinnen und Gärtner dazukommen. Die Gartengruppe Letten veranstaltete zudem einen Ausflug ins Kloster Gnadenthal mit einer Besichtigung und Führung des ProSpecieRara-Gewächshauses.

Im Rahmen des Forschungsprojekts „Nachbarschaft in genossenschaftlichen Siedlungen“ der Hochschule für Soziale Arbeit Luzern wurden Interviews mit verschiedenen Genossenschafterinnen und Genossenschaftern durchgeführt. Über die Resultate werden wir Sie in geeignetem Rahmen informieren.

Sehr erfreulich entwickelte sich die Zusammenarbeit mit Marianne Huwyler, die letztes Jahr als Nachfolgerin von Silvia Egli den Fachbereich Soziales und Kultur in der Geschäftsstelle übernommen hat. Wir sind sehr froh, mit Marianne Huwyler eine sehr engagierte und kompetente Mitarbeiterin gefunden zu haben. Sie ist eine grosse Hilfe bei der Umsetzung des Projekts Kultur & Soziales und kann mit ihrer grossen genossenschaftlichen Erfahrung wertvolle Unterstützung leisten.

An dieser Stelle möchte ich mich auch herzlich bei meinen Kolleginnen und Kollegen der Sozialkommission und der Koloniekommissionen für ihren Einsatz bedanken. Mit dem Projekt Kultur & Soziales werden alle Mitglieder erhöht gefordert.

Nach sechs Jahren Mitarbeit ist per Ende 2015 Ruth Baumann aus der Sozialkommission ausgetreten. Wir danken Ruth Baumann herzlich für ihre engagierte Mitarbeit und wünschen ihr viel freie Zeit.

Claudia Vontobel
Fachvorstehende Soziales

Koloniekommissionen

Koloniekommissionen

Genossenschaftliches Wohnen bedeutet Wohnen im Bewusstsein, in einem Umfeld zu leben, das auf Werte wie Gemeinschaft, gute Nachbarschaft, Solidarität, Integration und Mitbestimmung setzt. Eine Genossenschaft kann nur leben und sich entwickeln, wenn wichtige Werte wie Selbsthilfe, Mitverantwortung, Mitsprache und Mitbestimmung, aber auch Solidarität gelebt und gefördert werden. Dieses Miteinander stärkt das genossenschaftliche Bewusstsein.

Aktivitäten

Die vier Kolonieversammlungen wurden vom 26. Mai bis am 4. Juni durchgeführt. An diesen Jahresversammlungen standen einmal nicht die Renovationen, Sanierungen oder Umbauten im Vordergrund, sondern die Neuorganisation zwischen der Sozialkommission und den Koloniekommissionen. An Standplätzen konnten sich die Teilnehmenden informieren und ihre Meinungen dazu kundtun. Herzlichen Dank für die vielen Inputs, die wir erhalten haben.

Das ganze Jahr hindurch fanden verschiedenen Festivitäten statt. Auch hier haben wir ein offenes Ohr für Eure Ideen, was wir unternehmen könnten. Bitte Eure Ideen direkt an Werner Schwarzer senden. Für die jüngste und die älteste Mieterschaft wurden drei spezielle Anlässe organisiert. Die Kinder, aber auch die Begleitpersonen konnten sich im Circus Conelli bei „ That's Entertainment“ erfreuen. Die vierzehn Künstlergruppen entlockten manches Ah und Oh und am Schluss sah man nur zufriedene Gesichter und leuchtende Augen. Der Seniorennachmittag fand im Hans-Bader-Saal des evangelischen Kirchgemeindehauses Industrie statt. Die Teilnehmenden wurden durch das Frauenquartett „Ad Hock“ bestens unterhalten. Mit der Übergabe von Goldvreneli an die Eltern von Neugeborenen und der Abgabe von Wein und Honig an die über 75-jährigen Mietenden endete unsere schöne Mitarbeit zum Wohle der Mieterinnen und Mieter.

Werner Schwarzer
Koordinator Koloniekommissionen

Linke Seite: Herbstfest der Koloniekommission Industrie

Rechts: Büchsenwerfen am Sommerfest in Effretikon

Rückblick 2015

Offizielles

Kolonieversammlungen, Generalversammlung

- 26.05.15 Oerlikon, Stüssi, Oberglatt, Wallisellen, Effretikon
- 28.05.15 Letten-Wasserwerk
- 02.06.15 Bändli und Urdorf
- 04.06.15 Industrie und Seebahn
- 12.06.15 Generalversammlung

Geselliges

- 10.04.15 Frühjahrsfest, Industrie
- 29.05.15 Tag der Nachbarn
- 04.07.15 Genossenschaftsfest, Wipkingen
- 05.07.15 Sommerfest, Bändli-Urdorf
- 25.07.15 Sommerfest, Effretikon
- 29.08.15 Einweihungsfest, Hofächer
- 16.09.15 Kindernachmittag, Wipkingen
- 19.09.15 Ausflug der Koloniekommissionen
- 01.10.15 Seniorennachmittag
- 03.10.15 Ausflug der Nebenamtlichen
- 30.10.15 Herbstfest, Industrie
- 25.11.15 Kindernachmittag
- 29.11.15 Sonntagsbrunch, Effretikon
- 09.12.15 Samichlausfest, Bändli-Urdorf

Neuwahlen

Im Jahr 2015 ist neu in eine Koloniekommission gewählt worden:

- Alois Knöpfle, KoKo Letten-Wasserwerk

Austritte

Im Jahr 2015 sind aus den Koloniekommissionen ausgetreten:

- Frieda Wasem, Kolonie Oberglatt
- Rita Sidler, Kolonie Urdorf
- Hany Böhringer, Kolonie Wallisellen

Geschäftsstelle

Geschäftsleitung

Die Pflege und Förderung des Zusammenlebens ist ein wichtiger Pfeiler einer Wohnbaugenossenschaft – erst recht in einer Wachstumsphase, in welcher sich die BEP zur Zeit befindet. In den kommenden Jahren wird eine grosse Anzahl von Bewohnenden zu uns stossen. Dafür müssen wir vorbereitet sein. Im Berichtsjahr sind in diesem Zusammenhang wichtige Weichen gestellt und viele Entscheide gefällt worden. Die Geschäftsstelle, insbesondere der Fachbereich Soziales und Kultur, war massgeblich daran beteiligt.

Bei den Bauprojekten zeichnet sich eine Überlagerung ab. Verzögerungen sind einerseits durch Behörden oder Einsprachen und anderseits durch Akquisitionen entstanden, welche nicht planbar waren. Der Fachbereich Bau war gefordert mit der Koordination der verschiedenen Planer und Ausführenden. Mindestens ein Jahr vor Fertigstellung sind nun auch die Fachbereiche Administrative und Technische Bewirtschaftung involviert. Es zeichnet sich ab, dass die Vermietung des Neubaus Waid und der Gesamterneuerung Industrie 2 in denselben Zeitraum fallen werden.

In der zweiten Jahreshälfte haben wir mit Unterstützung einer externen Firma die Abläufe und Schnittstellen zwischen den verschiedenen Fachbereichen untersucht und dabei wichtige Erkenntnisse gewonnen, wie die Arbeiten vereinfacht werden können. Mit der Umsetzung haben wir bereits begonnen.

Was den Personalbereich betrifft, so sind Ablösung und Neubesetzung der beiden Leitungen der Fachbereiche Soziales und Kultur sowie Finanzen problemlos erfolgt. In den Bereichen Administrative Bewirtschaftung, Technische Bewirtschaftung sowie Soziales und Kultur sind neue Stellen durch den Vorstand bewilligt worden. Dadurch wird der Anteil der Personalkosten im Vergleich zu den Mietzinseinnahmen steigen. Wenn dann die neuen und erneuerten Kolonien vermietet sind, wird sich das Verhältnis wieder im üblichen Bereich bewegen.

Im Berichtsjahr fanden drei Arbeitsjubiläen statt. Bereits 20 Jahre ist Davide Ruggiero als Maler bei

Seiten 32–38: Bilder vom Eröffnungsfest der Kolonie Hofächer in Dietikon (© Theo Stalder)

der BEP tätig. Das 5-Jahr-Jubiläum feierten Esther Lendenmann, Leiterin Administrative Bewirtschaftung und stellvertretende Geschäftsleiterin, sowie der Technische Hauswart René Rösli.

Administrative Bewirtschaftung

Im Berichtsjahr vermieteten wir insgesamt 121 Wohnungen, davon 35 in der neuen Kolonie Hofächer. 86 Vermietungen fanden in den bestehenden Kolonien statt, nämlich 34 an das Jugendwohnnetz in der Kolonie Letten 4 und 36 an Genossenschaftsmitglieder, welche intern von der Kolonie Letten 4 in eine andere BEP-Wohnung gewechselt haben. Weitere 6 Wohnungen vermieteten wir an Genossenschaftsmitglieder, welche noch nicht in der BEP wohnten, und nur gerade 10 Objekte (mehrheitlich ausserhalb der Stadt Zürich) konnten wir an externe Interessierte vermieten.

Somit betrug die Fluktuationsrate nur gerade 6.6%. Die Nachfrage nach unseren Wohnungen – insbesondere auf dem Gebiet der Stadt Zürich – ist nach wie vor gross. Da die Umsiedlungsphase der Kolonie Letten 4 planmässig abgeschlossen werden konnte und in nächster Zeit auch keine Umsiedlungen anstehen, können wir jetzt die frei werdenden Objekte intern denjenigen anbieten, welche zum Beispiel in einer überbelegten Wohnung leben.

Wir entschieden uns, die Bewirtschaftung für die Ende 2014 von der Genossenschaftsdruckerei Zürich (GDZ) erworbene Gewerbeliegenschaft in Zürich-Manegg an eine externe Firma zu vergeben, da wir mittelfristig keine eigenen Ressourcen haben.

Per 1. April 2015 konnten mit leichter Verzögerung die ersten Wohnungen der neuen Kolonie Hofächer in Dietikon bezogen werden. Aufgrund des spezifischen Angebots (Wohnen in der zweiten Lebenshälfte) sind wir uns bewusst, dass die Vermietung der restlichen 25 Wohnungen noch etwas Zeit benötigt.

Für die Erstvermietung der Kolonie Waid und die Wiedervermietung der Kolonie Industrie 2 begannen wir Ende Jahr mit der Planung und dem Erstellen der Vermietungsunterlagen. Die Wohnungsbezüge sind fürs erste Quartal 2017 geplant. Um den Ver-

mietungsaufwand der nächsten Jahre bewältigen zu können, hat der Vorstand eine Pensenerhöhung bewilligt.

Mit ihren 13 Jahren hat unsere Website ein beachtliches Alter erreicht und genügt den neuen Anforderungen nicht mehr. Zusammen mit einer Firma erstellten wir ein neues Internetportal. Im Frühling 2016 erfolgt die Aufschaltung.

Technische Bewirtschaftung

Gleich zu Beginn des Jahres mussten wir den Unterhaltsbedarf der neu erworbenen Gewerbeliegenschaft in der Manegg eruieren und die notwendigen Massnahmen einleiten.

Die Inbetriebnahme der neuen Kolonie Hofächer sowie die Übergabe der ersten Wohnungen an die Mietenden ab März 2015 gestaltete sich recht schwierig, da noch nicht alle Bauarbeiten vollendet respektive die Mängel nicht behoben waren.

Ebenfalls im ersten Quartal fand der Auszug der Studierenden aus der Kolonie Industrie 2 statt. Vor dem Baubeginn entfernten wir alle neueren Kühlschränke, Backöfen et cetera, welche wir noch verwenden können. In der Kolonie Industrie 4 ersetzten wir alle und in der Kolonie Letten 8 die über 20-jährigen Kühlschränke. Dabei konnten wir von einem Rabatt aus dem Stromsparfonds des Elektrizitätswerk der Stadt Zürich ewz profitieren.

Weil sich der Ersatz der Kolonie Seebahn verzögert, liessen wir die Grundleitungen sowie die Fallstränge reinigen. Infolge eines Rohrbruchs musste die Heizungsfernleitung zwischen den Kolonien Letten 1 und 2 unter der Strasse ersetzt werden.

In der Kolonie Bändli strich unser Malerteam in den Treppenhäusern die Metallzargen der Wohnungstüren sowie die Treppengeländer. In einer weiteren Etappe sind Deckenheizventile ersetzt worden.

Aufgrund der letztjährigen Kontrolle der Spielplätze sind dieses Jahr die ersten Anpassungen bezüglich

Sicherheit vorgenommen worden. Grössere Veränderungen erfolgen in den kommenden Jahren.

Am 5. Januar nahm der fünfte Hauswart, Roberto Vale, die Arbeit auf. Als Folge davon sind die Kolonien im Team neu aufgeteilt worden. Bei den lernenden Betriebspraktikern folgte auf Juan Berride Gianluca Vögeli. Zudem verzeichneten wir zwei Wechsel bei den nebenamtlichen Gartenwarten in den Kolonien Stüssi und Industrie 4.

Im Zuge der Flottenerneuerung ist ein weiteres Betriebsfahrzeug durch eines mit Biogasantrieb ersetzt worden.

Finanzen

Am 1. April erfolgte die Übergabe der Leitung des Fachbereichs Finanzen von Felix Thommen an Martin Schönenberger. Während knapp 25 Jahren führte Felix Thommen die Finanzen mit Erfolg und leistete damit einen wichtigen Beitrag an die positive Entwicklung der BEP.

Da sich die Fremdkapitalzinsen auf dem Kapitalmarkt nach wie vor auf sehr tiefem Niveau nur wenig bewegten, konnten die auslaufenden Hypotheken zu vorteilhaften Konditionen langfristig verlängert werden. Die Fremdkapitalstruktur entspricht damit auch dem Finanzierungskonzept der BEP. Die Negativzinsen der Nationalbank haben keinen negativen Einfluss auf die Finanzierung der BEP und ihrer Projekte.

Die Nettomietzinse sind per 1. Oktober ein weiteres Mal um circa 3.3% gesenkt worden, dies aufgrund der Reduktion des Referenzzinssatzes per 1. Juni von 2.0% auf 1.75%.

Aus demselben Grund ist der Depositenkassenzins von 1.5% auf 1.25% angepasst worden. Der Bestand erhöhte sich gegenüber 2014 um CHF 2.16 Mio. und beträgt jetzt CHF 53.6 Mio.

Nach Vorliegen der Bauabrechnungen sowie der Gebäudeschätzungen der sanierten Kolonien Letten 1 und Industrie 3 bestimmte der Vorstand die definitiven Nettomietzinse per 1. Februar respektive 1. April 2015.

Die Antesa liefert in rund 1‘000 BEP-Wohnungen das Signal für Radio und TV. Seit 1. Oktober werden die entsprechenden Gebühren nicht mehr über die Nebenkosten erhoben, sondern von der Antesa direkt den Mietenden verrechnet. Aus diesem Grund passten wir die Mietzinse entsprechend an.

Trotz der Zunahme der Heizgradtage um 10 % veränderte sich der Gesamtenergieverbrauch gegenüber dem Vorjahr nicht. Auch blieb der Anteil an fossiler Energie in etwa gleich. Was die Heizkosten betrifft, so sind diese auf Grund der höheren Energiekosten gestiegen. Demzufolge fallen die Rückzahlungen tiefer aus als im Vorjahr.

Im Informatikbereich sind keine nennenswerten Anpassungen erfolgt.

Bau

Im Berichtsjahr begleiteten die drei Mitarbeitenden des Fachbereichs Bau neun Bauprojekte. Die Komplexität dieser Projekte bringt es mit sich, dass wir verschiedene Juristen zuziehen mussten für das Erlangen von Baubewilligungen, das Erstellen von Werkverträgen und beim Durchsetzen von Forderungen unsererseits.

Nebst der intensiven Wettbewerbsbegleitung des Neubaus Manegg galt es, die Infrastruktur für das neue Quartier Green-City zu koordinieren; dazu zählt auch die Energieversorgung durch das ewz. Für den Ersatzneubau Seebahn fanden verschiedene Treffen mit Vertretern der Behörden und der ABZ statt.

Im Zusammenhang mit der geplanten Gesamterneuerung der Kolonie Letten 4 fanden kontroverse Verhandlungen mit der Denkmalpflege statt. Deshalb ist die Baubewilligung noch ausstehend. Beim Neubauprojekt Limmatfeld mussten nebst dem Baubewilligungsverfahren Fragen zu den Altlasten und der Infrastruktur geklärt werden.

Die Begleitung der Bauarbeiten der Gesamterneuerung der Kolonie Industrie 2 verläuft problemlos. Einzig mit einem Nachbarn mussten wir wegen Lärmklagen verhandeln. Auch beim Neubau der Kolonie Waid verlief die Begleitung der Ausführungs-

arbeiten problemlos. Mit der Stadt Zürich fanden zähe Verhandlungen im Zusammenhang mit der Kindertagesstätte statt.

Besonders schwierig gestaltete sich die Abnahme des Neubaus Hofächer in Dietikon mit der Generalunternehmung einerseits wegen Terminverzögerungen und andererseits wegen teils ungenügender Qualität. Einen positiven Akzent setzte die Einweihungsfeier, an welcher über 200 Personen teilnahmen.

Für die im Jahr 2017 geplante Küchen- und Badezimmererneuerung der Kolonie Oberglatt beauftragten wir einen Architekten mit der Zustandsanalyse und Konzeptausarbeitung.

Über die Diskussionen mit der Stadt Zürich zur Weiterentwicklung der Kolonien Letten 5 bis Letten 9 und Wasserwerk 1+2 wurde in den BEP-Nachrichten regelmässig informiert. Die Meinungsbildung dazu wird sicher bis Ende 2017 andauern, weshalb die Planung für Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten vorübergehend eingestellt wurden. Mit der im 2015 durchgeführten Untersuchung wurde abgeklärt, bei welchen Kolonien dringender Bedarf an Unterhaltsarbeiten besteht.

Im Frühling wurden die Instandsetzungsarbeiten des Gewerbelokals an der Imfeldstrasse 89 fertiggestellt. Der Fachbereich Bau zog sodann vom Genossenschaftshaus in die neuen Büroräume um.

Soziales und Kultur

Am 1. Februar begann Marianne Huwyler ihre Arbeit bei der BEP und übernahm nach der Einführungsphase die Fachbereichsleitung. Ihre Vorgängerin Silvia Egli hatte den Fachbereich während acht Jahren kontinuierlich aufgebaut und erfolgreiche Projekte initiiert.

Die Hauptaufgabe im Jahr 2015 bestand in der Mitarbeit im Projekt Kultur & Soziales (KuSo). Hier galt es, den Prozess zu begleiten und die entsprechenden Unterlagen zur erarbeiten. Dazu gehörten die Statuten, die Reglemente sowie die Budgets. Die Vor- und Nachbearbeitung der Kolonieversammlungen im Zusammenhang mit der Vorstellung der Vision und

des Projekts Kultur & Soziales nahm einen wichtigen Platz ein. Den Schluss bildete die Erstellung der KuSo-Broschüre „Genossenschaft ist Gemeinschaft: Kultur & Soziales im Aufbruch“.

Die Aussenräume nehmen einen wichtigen Platz im genossenschaftlichen Zusammenleben ein. Im Frühling wurde der Pflanzgarten in der Kolonie Stüssi eröffnet. Während des Jahres fanden verschiedene Austauschtreffen mit den Vertretungen der verschiedenen Aussenraum-Projekte statt.

Es fanden zahlreiche Beratungen zu persönlichen Fragen von Mietenden oder zu nachbarschaftlichen Konflikten statt. Der Fachbereich Soziales und Kultur dient auch als Anlaufstelle für Bewohnende mit verschiedensten Anliegen und Ideen, welche geprüft, bearbeitet oder triagiert werden.

Die Vernetzung mit Fachstellen und Sozialdiensten anderer Genossenschaften ist notwendig für den Informationsaustausch und die Weiterentwicklung des Fachbereichs. Dabei wurden Altersfragen und Fragen zur Sozialhilfe geklärt. Ein wichtiges Instrument für die Vernetzung der Bewohnenden wird die neue Website darstellen. Hier flossen wichtige Inputs in die Erstellung ein.

Ein wichtiges Ziel im Berichtsjahr war die Intensivierung der fachübergreifenden Zusammenarbeit innerhalb der Geschäftsstelle.

Für die wachsende Zahl der Aufgaben, welche durch den Fachbereich Soziales und Kultur zu bewältigen sind, hat der Vorstand eine Pensenaufstockung bewilligt. Die zusätzlichen Stellen werden 2016 besetzt.

Urs Baumann
Geschäftsleiter

Zahlen

Menschen

Gremien

Jahresrechnung

Kommentar zur Jahresrechnung 2015

Erfolgsrechnung

Die erneute Senkung des Referenzzinssatzes auf neu 1.75% sowie der Leerstand der Kolonie Industrie 2, welche seit dem Februar 2015 im Umbau steht, schlug sich im Mietertrag nieder. Durch höhere Einnahmen bei den Nebenobjekten resultierte aber insgesamt ein grösserer Nettoertrag.

Die Betriebsaufwände blieben mehrheitlich unter den geplanten Werten, da einzelne kleinere Unterhaltsprojekte noch nicht ausgeführt werden konnten und 2015 generell weniger Unterhalts-Projekte abgerechnet wurden. Hingegen stiegen die bezahlten Baurechtszinsen gegenüber dem Vorjahr, da seit dem letzten Frühling die neue Kolonie Hofächer in Dietikon in Betrieb ist. Die Erneuerungsfonds wurden mit den aus betriebswirtschaftlicher Sicht notwendigen Einlagen alimentiert.

Personal- und Verwaltungsaufwand stiegen im Vergleich zum Vorjahr durch den Zuwachs bei der Belegschaft, welche im Hinblick auf das Wachstum der kommenden Jahre bereits teilsweise angepasst wurde. Zudem entstanden durch die Ablösung von Fachbereichsleitenden einmalig höhere Personalkosten.

Entsprechend dem Reglement folgte auf die Senkung des Referenzzinses auch eine Anpassung des Depositenkassen-Zinssatzes, was wiederum zur Folge hatte, dass der Zinsaufwand sich verminderte. Die Zinskosten für Hypotheken stiegen hingegen an, dies hauptsächlich wegen der Investitionen in die Neu- und Umbauprojekte wie Waid, Hofächer und Industrie 2. Die steigende Beanspruchung der Bankkredite wird mit den geplanten Projekten auch in den nächsten Jahren anhalten, deshalb wurden auslaufende Hypotheken teilweise langfristig zu sehr guten Konditionen verlängert.

Bilanz

Im Vergleich zur Vorjahresbilanz veränderte sich das Umlaufvermögen nur unwesentlich, flüssige Mittel und Forderungen gingen gegenüber dem Vorjahr etwas zurück.

Die Zunahme des Anlagevermögens stammt von den laufenden Bauprojekten, welche plangemäss verlaufen. Auch die Kolonie Hofächer Dietikon ist hier enthalten, diese wird nach Vorliegen der definitiven Bauabrechnung unter der Rubrik *Gebäude auf Land im Baurecht* aktiviert.

Auf der Passivseite der Bilanz ist per Stichtag eine markante Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zu verzeichnen. Der Grund dafür sind Unternehmer-Rechnungen für Leistungen in den Bauprojekten im Jahr 2015, welche erst nach dem 31. Dezember 2015 eingegangen sind.

Bei den Einlagen der Genossenschaftsmitglieder in die Depositenkasse war die Zunahme im 2015 im erwarteten und, verglichen mit anderen Jahren, üblichen Ausmass. In Absprache mit der Revisionsstelle werden die Depositenkassen-Guthaben zukünftig im langfristigen Fremdkapital ausgewiesen.

Wie bereits bei den Zinskosten angedeutet, erhöhte sich auch die Summe von Hypotheken und Bankkrediten im geplanten Ausmass, entsprechend dem Stand der Bauprojekte.

Bilanzen per 31. Dezember 2015 und 2014

Aktiven

in CHF		2015		2014
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel		728‘782.69		797‘813.07
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		69‘461.35		116‘334.70
Vorräte (Heizöl- und übrige Vorräte)		240‘199.45		257‘674.30
Aktive Rechnungsabgrenzungen		0.00		21‘899.00
Total Umlaufvermögen		**1‘038‘443.49**		**1‘193‘721.07**
Anlagevermögen				
EWZ-Contracting Heizanlagen		862‘314.00		919‘624.00
Finanzanlagen		890‘400.00		890‘400.00
Sachanlagen				
Mobilien		198‘000.00		140‘002.00
Baulandreserven		905‘585.85		905‘585.85
Bebautes Land		24‘333‘310.45		24‘333‘310.45
Gebäude auf Eigengrund	168‘284‘287.35		168‘195‘643.95	
./. Amortisationen	-38‘939‘147.80	129‘345‘139.55	-38‘104‘847.80	130‘090‘796.15
Gebäude auf Land im Baurecht	54‘209‘518.85		54‘209‘518.85	
./. Heimfallfonds	-16‘400‘756.10	37‘808‘762.75	-15‘912‘786.10	38‘296‘732.75
Laufende Umbauten und Renovationen		66‘417‘522.40		28‘288‘335.35
Total Sachanlagen		259‘008‘321.00		222‘054‘762.55
Total Anlagevermögen		**260‘761‘035.00**		**223‘864‘786.55**
Total Aktiven		**261‘799‘478.49**		**225‘058‘507.62**

Passiven

in CHF		2015		2014
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		5‘035‘520.00		858‘477.30
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		133‘340.00		174‘740.00
Passive Rechnungsabgrenzungen		928‘290.00		1‘886‘739.85
(Vorausbezahlte Mieten, Rückzahlungen aus Heizkostenabrechnung)				
Total kurzfristiges Fremdkapital		**6‘097‘150.00**		**2‘919‘957.15**
Langfristiges Fremdkapital				
Depositenkasse	53‘579‘628.65		51‘421‘174.35	
Hypotheken und Darlehen	157‘933‘320.00		130‘823‘560.00	
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		211‘512‘948.65		182‘244‘734.35
Erneuerungsfonds	38‘410‘770.00		34‘101‘350.00	
Sozialfonds	500‘466.45		493‘403.30	
Total Rückstellungen		38‘911‘236.45		34‘594‘753.30
Total langfristiges Fremdkapital		**250‘424‘185.10**		**216‘839‘487.65**
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital (gezeichnet)		5‘024‘988.00		5‘050‘254.75
Gesetzliche Gewinnreserven		248‘000.00		240‘000.00
Gewinnvortrag	808.07		886.11	
Jahresergebnis	4‘347.32	5‘155.39	7‘921.96	8‘808.07
Total Eigenkapital		**5‘278‘143.39**		**5‘299‘062.82**
Total Passiven		**261‘799‘478.49**		**225‘058‘507.62**

Erfolgsrechnungen 2015 und 2014

in CHF		2015		2014
Ertrag				
Mieterträge Wohnungen ./. Leerbestände	13‘835‘243.00		14‘226‘865.50	
Übrige Mieterträge	1‘487‘332.05		1‘012‘949.25	
Übrige Erträge	97‘667.60		37‘493.85	
Total Ertrag		**15‘420‘242.65**		**15‘277‘308.60**
Aufwand				
Liegenschaftenaufwand				
Unterhalt und Reparaturen	-1‘668‘416.50		-2‘383‘015.20	
Baurechtszinsen	-547‘975.60		-442‘975.60	
Versicherungen	-148‘934.75		-149‘774.90	
Abgaben und Gebühren	-685‘980.08		-839‘216.18	
Einlage Erneuerungsfonds	-4‘519‘490.00	**-7‘570‘796.93**	-3‘066‘390.00	**-6‘881‘371.88**
Bruttoergebnis		**7‘849‘445.72**		**8‘395‘936.72**
Personalaufwand				
Betrieb	-1‘258‘448.25		-1‘206‘843.60	
Verwaltung	-1‘563‘807.30	**-2‘822‘255.55**	-1‘430‘131.95	**-2‘636‘975.55**
Übriger betrieblicher Aufwand				
Büro- und Beratungsaufwand	-861‘020.85		-761‘952.60	
Organkosten	-169‘393.60	**-1‘030‘414.45**	-175‘260.60	**-937‘213.20**
Betriebliches Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen		**3‘996‘775.72**		**4‘821‘747.97**

in CHF		2015		2014
Abschreibungen auf Positionen des Anlagevermögens				
Abschreibungen mobile Sachanlagen	-121‘157.20		-142‘532.10	
Einlage Amortisationsfonds	-834‘300.00		-1‘227‘400.00	
Einlage Heimfallfonds	-487‘970.00	**-1‘443‘427.20**	-487‘980.00	**-1‘857‘912.10**
Finanzaufwand				
Zinsaufwand Hypotheken	-1‘792‘308.64		-1‘469‘136.90	
Zinsaufwand Depositenkasse	-750‘033.70		-782‘277.35	
Übriger Finanzaufwand	-9‘532.16	**-2‘551‘874.50**	-10‘102.21	**-2‘261‘516.46**
Finanzertrag		19‘450.05		48‘425.55
Jahresergebnis vor Steuern		**20‘924.07**		**750‘744.96**
Direkte Steuern		-16‘576.75		-742‘823.00
Jahresgewinn		4‘347.32		7‘921.96

Anhang zur Jahresrechnung

1. Angaben zu den in der Jahresrechnung angewandten Grundsätzen

Die Jahresrechnung 2015 wurde nach den Bestimmungen des neuen Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957–960 OR) erstellt.

2. Forderungen und Verbindlichkeiten

Die Forderungen und Verbindlichkeiten werden zum Nennwert ausgewiesen.

3. Sachanlagen

Die Bilanzierung der Liegenschaften erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich der notwendigen Abschreibungen.

4. Erneuerungsfonds

Die Einlagen in die Erneuerungsfonds erfolgen nach den Vorgaben des Rechnungsreglements der Stadt Zürich und den aktuell geltenden steuerlichen Vorschriften.

5. Genossenschaftskapital

Die Rückzahlung der Genossenschaftsanteile erfolgt zum Bilanzwert des Austrittsjahres unter Ausschluss der Reserven und Fondseinlagen, höchstens aber zum Nennwert.

6. Eventualverbindlichkeiten

Per Bilanzstichtag bestanden keine wesentlichen Eventualverbindlichkeiten.

7. Zusammensetzung der passiven Rechnungsabgrenzungen

	31.12.2015	Vorjahr
Vorausbezahlte Mieten	461‘694.60	463‘814.85
Mieterguthaben Heizkostenabrechnung	238‘748.55	337‘595.00
Ausstehende Steuerrechnungen 2015	15‘100.00	730‘000.00
Ausstehende Strom- und Wasserrechnungen	114‘300.00	316‘920.00
Diverse Abgrenzungen	98‘446.85	38‘410.00
Total	**928‘290.00**	1‘886‘739.85

8. Sonstige Angaben

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven:		
Liegenschaften inkl. bebautes Land (Anschaffungswert in CHF)	246‘827‘816	246‘738‘473

9. Erklärung zur Anzahl Vollzeitstellen

Nicht über 50 Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	zutreffend	zutreffend

10. Wesentliche Erkenntnisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Vorstand sind keine wesentlichen Ereignisse aufgetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2015 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

11. Langfristige Verträge

- **Energie-Contracting**

  Unter der Bilanzposition *EWZ-Contracting Heizanlagen* werden die vorausbezahlten Anschlussbeiträge ausgewiesen, welche über die Vertragslaufzeit amortisiert werden. Die Verträge mit Restlaufzeiten von 5 bis 30 Jahren beinhalten jährlich wiederkehrende Verpflichtungen von aktuell CHF 798‘408.

- **Land im Baurecht**

Kolonie	Fläche [m²]	Laufzeit [j]	Ablauf	Zins p.a. [CHF]
Letten 8	418	unbefristet	–	2‘508.00
Oerlikon	2‘315	90	30.09.2056	15‘739.20
Urdorf	5‘134	90	30.06.2057	40‘792.20
Oberglatt	2‘928	90	31.12.2062	16‘632.00
Wallisellen	3‘261	85	30.06.2058	8‘350.00
Bändli	11‘692	60	31.03.2032	341‘554.20
Effretikon	3‘298	90	23.06.2055	17‘400.00
Hofächer, Dietikon	7‘296	62	31.12.2075	180‘000.00
Total	**36‘342**			**622‘975.60**

12. Entschädigungen

	2015	2014
Reglementarische Vorstandsentschädigung	98‘835.00	97‘850.00
Entschädigung Baukommission	24‘400.00	16‘800.00

Gewinnverwendungsantrag des Vorstandes

in CHF

Jahresergebnis	2015	2014
Gewinnvortrag	808.07	886.11
Jahresergebnis (Gewinn)	4‘347.32	7‘921.96
Zur Verfügung stehender Betrag	5‘155.39	8‘808.07

Vorschlag für die Gewinnverwendung		
Einlage in die gesetzliche Reserve	5‘000.00	8‘000.00
Vortrag auf die neue Rechnung	155.39	808.07
Zur Verfügung stehender Betrag	5‘155.39	8‘808.07

Tel. 044 444 35 55
Fax 044 444 35 35
www.bdo.ch

BDO AG
Fabrikstrasse 50
8031 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der

Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals BEP für das am 31.12.2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Berichterstattung im Auftragsverhältnis

Für die Geschäftsführung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe gemäss Art. 34 der Statuten darin besteht diese zu prüfen. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die Voraussetzungen für eine gesetzes- und statutenkonforme Geschäftsführung gegeben sind; dabei handelt es sich nicht um eine Zweckmässigkeitsprüfung. Gemäss unserer Beurteilung entspricht die Geschäftsführung Gesetz und Statuten.

Zürich, 11. März 2016

BDO AG

Andreas Blattmann

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Thomas Bucherer

Zugelassener Revisionsexperte

Details zur Jahresrechnung 2015

Abschreibungen		CHF 1'000
Amortisationskonto		
Stand am 1. Januar	38'105	
Zuweisung	834	
Stand am 31. Dezember		**38'939**
Heimfallfonds		
Stand am 1. Januar	15'913	
Zuweisung	488	
Stand am 31. Dezember		**16'401**
Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2015		**55'340**

Sozial- / Veranstaltungsfonds	
Stand am 1. Januar	493
Mieterbeiträge und Vergabungen	53
Aufwendungen	-46
Stand am 31. Dezember	**500**

Erneuerungsfonds	
Stand am 1. Januar	34'101
Einlagen	4'519
Entnahmen	-209
Stand am 31. Dezember	**38'411**

Depositenkasse	CHF 1'000
Stand am 1. Januar	51'421
Einlagen	6'373
Rückzüge	-4'214
Stand am 31. Dezember	**53'580**

Schuldenverzeichnis per 31.12.2015

Veränderungen im Berichtsjahr	CHF
Anfangsbestand per 1. Januar 2015	130'998'300
Zürcher Kantonalbank	-4'500'000
Pensionskasse SBB	32'363'900
Fonds de Roulement	-795'540
Schlussbestand	**158'066'660**

Schulden nach Gläubiger	
Pensionskasse SBB	63'000'000
Zürcher Kantonalbank	90'000'000
Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger	3'000'000
Fonds de Roulement	2'066'660
Total	**158'066'660**

Liegenschaftenverzeichnis per 31. Dezember 2015

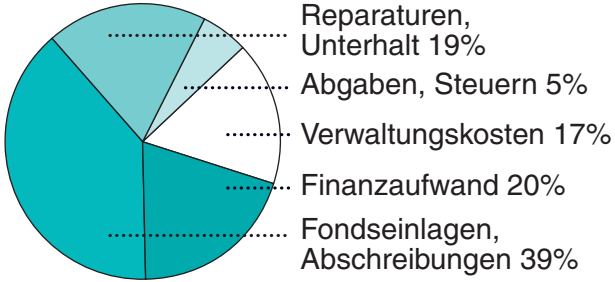
Kolonie	Baujahr	Anlagewert CHF 1'000	Anzahl separate Häuser	Anzahl Wohnungen nach Zimmern: Zimmer	1	1½	2	2½	3	3½	4	4½	5	5½	6	Whg.+ sep. Zi.	Vers. Werte** CHF 1'000
Industrie 1	1913-15/2005-06	16'082	8				6		5	11		13		11	4	50	20'029
Stüssi	1916-17	5'291	7						20		8					28	8'620
Industrie 2	1919-20	5'787	10		2		2		66		13					83	17'739
Letten 1	1921-23	14'753	6	2				8		4		13		7		34	11'045
Letten 2	1921-23/2011	3'494	2		2		2		3		5					12	3'148
Letten 3	1921-23/2010	8'163	6				7		23	3	3					36	8'359
Letten 4	1924-25	8'237	13				24		38		38					100	22'036
Industrie 4	1965-67	15'816	1				25		45		12	8				90	22'926
Industrie 3	1925-26	13'085	11				15		66		14					95	22'074
Letten 5	1927-28	6'917	11				12		40		9					61	14'662
Seebahn	1929-30	9'410	16		3		24		62		22		3			114	26'263
Letten 6	1933	5'022	7				18		27		3					48	10'722
Wasserwerk 1	1944-45	6'341	12				17		54							71	16'165
Wasserwerk 2	1946-47	6'320	12				6		60		6					72	17'034
Letten 7	1947-48	4'600	7						36		4					40	9'693
Letten 8	1958-60	11'438	4				31		20			20				71	18'759
Oerlikon*	1968-69	8'796	2				12		20		4					36	9'509
Urdorf*	1968-69	5'013	5				5		13		8					26	7'122
Oberglatt*	1973	2'765	2			1		3		6		6				16	4'854
Wallisellen*	1973-74	3'511	2			1				3		9				13	4'393
Bändli*	1973-74	25'462	15						87		65					152	34'586
Letten 9	1973-74	2'179	3		9		9									18	2'766
Effretikon*	1966	8'662	1						18		12					30	8'700
Hofächer, Dietikon	2015	24'000	4		3	2		23		36						64	20'400
Manegg	1989	26'560	1									1				1	30'412
Chalet	1886	36	1							1						1	472
Genossenschaftshaus	1947-48	1'351	2														3'531
Total Anlagewert inkl. Land		**249'091**	**171**	**2**	**19**	**4**	**215**	**34**	**703**	**64**	**226**	**70**	**3**	**18**	**4**	**1'362**	**376'019**

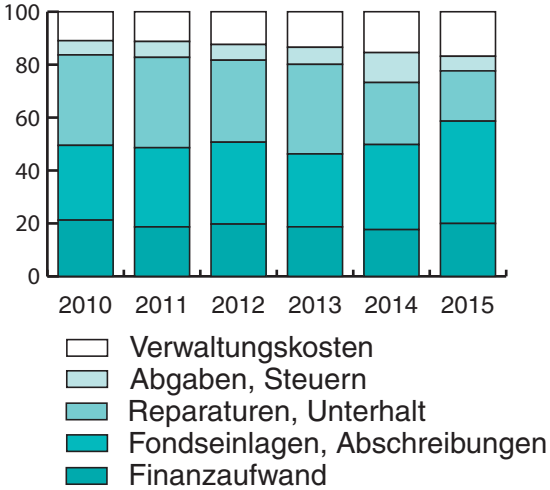
* Kolonien befinden sich auf Land im Baurecht

Büro, Laden- und Versammlungslokale	10
Kellerlokale	120
Kindergärten	2
Autogaragen und Einstellplätze	212
Abstellplätze im Freien	86
Moped- und Veloeinstellplätze	162
Kühlfächer	214

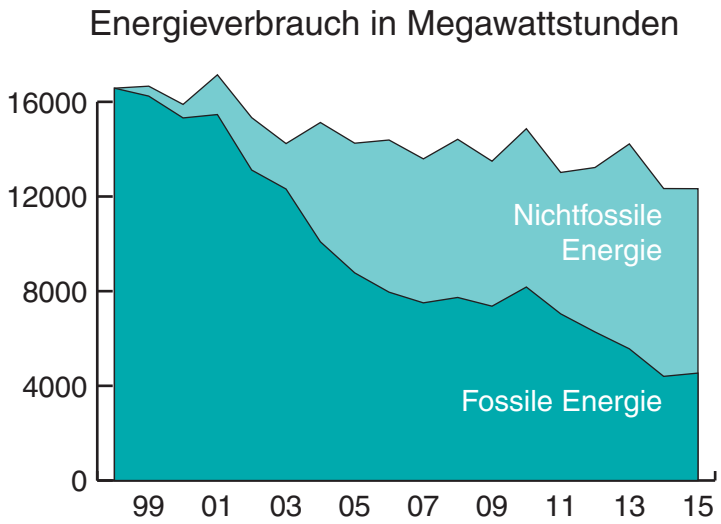
** per 01.01.2015

Mieterfranken 2015





Energieverbrauch 1998–2015



Mitgliederzahlen 2015

Veränderungen

Stand 1. Januar 2015	1‘810
Eintritte	35
Austritte	-30
Stand 31. Dezember 2015	**1‘815**

Mieterschaft nach Arbeitgeberbranche

	Wohnungen	%*
SBB	251	18 %
Öffentliche Hand (Bund, Kanton, Stadt Zürich)	350	26 %
Institutionen	221	16 %
Private	424	31 %
Leerwohnungen	114	8 %
Gästewohnungen BEP	2	0 %
Total	**1‘362**	**100 %**

* Prozentangaben sind gerundet

Todesfälle

Im Jahr 2015 verstorbene Bewohnerinnen und Bewohner – Ehre ihrem Andenken!

12.01.2015	Lieni Walter	1927	Bändlistrasse 10	8064 Zürich	Bändli
17.01.2015	Schweizer Sermier Angèle	1921	Rousseaustrasse 81	8037 Zürich	Letten 5
05.03.2015	Koletsis Perikles	1933	Albertstrasse 8	8005 Zürich	Industrie 3
18.03.2015	Schwendimann Pius Ignaz	1925	Wasserwerkstrasse 146	8037 Zürich	Wasserwerk 1
11.04.2015	Seiz Martin	1937	Röntgenstrasse 87	8005 Zürich	Industrie 4
17.04.2015	Jeker Hans	1920	Imfeldstrasse 68	8037 Zürich	Letten 7
20.04.2015	Belser Erwin	1943	Keimlerweg 9	8902 Urdorf	Urdorf
06.05.2015	Walter Rosmarie	1938	Imfeldstrasse 72	8037 Zürich	Letten 7
14.05.2015	Lauper Beat	1945	Imfeldstrasse 40	8037 Zürich	Letten 4
10.06.2015	Stierli Jakob	1927	Röntgenstrasse 47	8005 Zürich	Industrie 1
03.08.2015	Risler Stasia	1936	Imfeldstrasse 88	8037 Zürich	Letten 6
14.08.2015	Jaramaz Lina	1937	Rousseaustrasse 91	8037 Zürich	Letten 6
10.09.2015	Hohermuth Marie	1921	Imfeldstrasse 76	8037 Zürich	Letten 7
19.09.2015	Gloor Max	1926	Imfeldstrasse 95	8037 Zürich	Letten 8
13.11.2015	Escher Ralf	1968	Lettenstrasse 18	8037 Zürich	Letten 4
10.12.2015	Schmid Regina	1958	Bändlistrasse 65	8064 Zürich	Bändli
22.12.2015	Ruggiero-Di Siena Valente	1932	Rousseaustrasse 34	8037 Zürich	Letten 3
25.12.2015	Mondinelli Tremendo	1922	Röntgenstrasse 87	8005 Zürich	Industrie 4

Geburten

Im Jahr 2015 wurden der Geschäftsstelle 13 Geburten gemeldet.

Genossenschaftsgremien – Stand 1. Mai 2016

Vorstand

2000	Voser Monika Ausbildnerin VBZ	Präsidentin Röntgenstrasse 47, 8005 Zürich	044 272 81 04 mvoser@me.com
2010	Bischof Josef Pensioniert SBB Cargo	Vorstandsmitglied Vogelbuckstrasse 40, 8307 Effretikon	078 672 21 45 joemar.bischof@gmx.ch
2008	Brändle Peter Fachspezialist SBB	Fachvorstehender Finanzen Hofwiesenstrasse 307, 8050 Zürich	078 652 43 88 peter.braendle@sunrise.ch
2013	Dalcher Annette Juristin Stadt Zürich	Mitglied Finanzkommission Kilchbergstrasse 137, 8038 Zürich	076 371 92 53 mail@adalcher.ch
2001	Galbier Hans Lokomotivführer SBB	Vizepräsident Rousseaustrasse 81, 8037 Zürich	044 350 01 53 hans.galbier@bluewin.ch
1986	Keller Bruno Fachspezialist SBB	Mitglied Sozialkommission Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf	044 734 01 55 familykeller@bluewin.ch
1994	Krähenbühl Peter Soziologe	Fachvorstehender Baukommission Albertstrasse 2, 8005 Zürich	043 255 00 23 peter.kr@bluewin.ch
2014	Loppacher Urs Lehrer	Mitglied Sozialkommission, Protokollführer Imfeldstrasse 61, 8037 Zürich	079 216 48 46 urs.loppacher@bluewin.ch
1994	Montanari Remo Co-Leiter Wbf. Stadt Zürich	Vertreter Stadt Zürich, Mitglied Baukommission Stapferstrasse 18, 8006 Zürich	044 412 32 15 (G) remontanari@bluewin.ch
2014	Vontobel Claudia Lehrerin	Fachvorstehende Soziales Imfeldstrasse 19. 8037 Zürich	044 361 99 33 claudiavon@hotmail.com

Externe Kommissionsmitglieder

2014	Lehmann Barbara Juristin	Sozialkommission Imfeldstrasse 88, 8037 Zürich	079 705 99 63 barbara.lehmann@vtxmail.ch
2014	Weibel Lisbeth Sozialarbeiterin	Sozialkommission Spirgartenstrasse 10, 8048 Zürich	044 431 31 87 lisbethweibel@bluewin.ch
2014	Zai Vera Sozialarbeiterin	Sozialkommission Imfeldsteig 12, 8037 Zürich	044 350 36 13 verazai@gmx.net

Revisionsstelle

2008	BDO AG	Fabrikstrasse 50, 8005 Zürich	044 444 35 55

Koloniekommissionen

Industrie

Schwarzer Werner	Vorsitz, Koordinator	Albertstrasse 2	079 610 64 81
van Aartsen Britta	Protokoll	Röntgenstrasse 73	043 536 29 95
Gastl Anna Marie		Röntgenstrasse 87/173	044 272 24 82
Gattiker Urs E.		Röntgenstrasse 49	044 272 18 76
Härtner Heidi		Albertstrasse 10	044 271 34 49
Müller Astrid		Röntgenstrasse 87/185	044 272 60 65
Spicchiarello Pina		Albertstrasse 4	044 271 50 53

Letten, Wasserwerk

Schrag Romy	Vorsitz, stv. Koordinatorin	Rousseaustrasse 71	044 362 89 21
Knöpfle Alois	Protokoll	Lettenstrasse 24	079 479 14 79
Bianchini Lisa		Imfeldstrasse 80	044 363 70 95
Bianchini Giovanni		Imfeldstrasse 80	044 363 70 95
Dillena Ella		Rousseaustrasse 81	044 361 18 15
Forrer Heidi		Imfeldstrasse 76	044 363 18 91
Gentsch Verena		Rousseaustrasse 75	044 361 31 73
Reber Therese		Imfeldstrasse 78	044 363 24 69
Schrag Hansruedi		Rousseaustrasse 71	044 362 89 21
Suta Ivanka		Imfeldstrasse 99	044 364 09 90

Stüssi, Oerlikon, Oberglatt, Wallisellen, Effretikon

Keller Bruno	Vorsitz ad interim	Im Heidenkeller 38, 8902 Urdorf	044 734 01 55
Berna Marianne	Protokoll	Stüssistrasse 25	079 778 80 88
Mannale Andrea		Vogelbuckstrasse 40, 8307 Effretikon	052 511 51 10
Mannale Daniel		Vogelbuckstrasse 40, 8307 Effretikon	052 511 51 10
Trachsel Heidi		Stüssistrasse 29	079 385 76 40
Feer Peter		Hofwiesenstrasse 307	

Seebahn

Schwarzer Werner	Vorsitz ad interim	Albertstrasse 2	079 610 64 81
Ackerl Renate		Sihlfeldstrasse 126	044 242 27 20
Zahner Agnes		Gugolzstrasse 20	044 242 28 91

Bändli, Urdorf

Walder Ernst	Vorsitz	Bändlistrasse 59	076 366 24 34
Ivacic Marica		Bändlistrasse 39	044 432 08 53
Kolb Ursula		Bändlistrasse 51	044 432 17 51

Geschäftsstelle

Baumann Urs	Geschäftsleiter		044 368 66 21	urs.baumann@bep-zuerich.ch

Administrative Bewirtschaftung

Lendenmann Esther	Leiterin Administrative Bewirtschaftung, Stellvertretende Geschäftsleiterin			
		90%	044 368 66 25	esther.lendenmann@bep-zuerich.ch
Veseli Valbona	Sachbearb. Admin. Bewirtschaftung	60%	044 368 66 28	valbona.veseli@bep-zuerich.ch
Mhaouech Jasmin	Lernende Büroassistentin		044 368 66 31	jasmin.mhaouech@bep-zuerich.ch

Soziales und Kultur

Huwyler Marianne	Leiterin Soziales und Kultur	80%	044 368 66 19	marianne.huwyler@bep-zuerich.ch
Holzer Susanne	Sozialarbeiterin	50%	044 368 66 37	susanne.holzer@bep-zuerich.ch
Leu Hanne	Sozialarbeiterin	20%	044 368 66 37	hanne.leu@bep-zuerich.ch
Weibel Lisbeth	Wohnassistentin Hofächer	20%	044 368 66 35	lisbeth.weibel@bep-zuerich.ch

Finanzen

Schönenberger Martin	Leiter Finanzen		044 368 66 14	martin.schoenenberger@bep-zuerich.ch
Hertig Suzanne	Zentrale Dienste	90%	044 368 66 16	suzanne.hertig@bep-zuerich.ch
Salis Carmen	Sachb. Finanzbuchhaltung	60%	044 368 66 15	carmen.salis@bep-zuerich.ch
Thäler Heidi	Sachb. Liegenschaftenbuchhaltung	70%	044 368 66 13	heidi.quentier@bep-zuerich.ch

Bau

Meier Erich	Leiter Bau		044 368 66 27	erich.meier@bep-zuerich.ch
Allera Orlando	Projektleiter Bau		044 368 66 30	orlando.allera@bep-zuerich.ch
Zeugin Thomas	Projektleiter Bau	80%	044 368 66 33	thomas.zeugin@bep-zuerich.ch

Technische Bewirtschaftung

Rigamonti Mario	Leiter Technische Bewirtschaftung	079 609 48 92	mario.rigamonti@bep-zuerich.ch
Jankovic Igor	Technischer Hauswart	079 609 48 93	igor.jankovic@bep-zuerich.ch
Rösli René	Technischer Hauswart	079 605 55 48	rene.roesli@bep-zuerich.ch
Sulzer Thomas	Technischer Hauswart	079 609 48 91	thomas.sulzer@bep-zuerich.ch
Vale Roberto	Technischer Hauswart	079 609 48 87	roberto.vale@bep-zuerich.ch
Velickovic Zoran	Technischer Hauswart	079 609 48 86	zoran.velickovic@bep-zuerich.ch
Vögeli Gianluca	Lernender	079 609 48 82	lernenderTB@bep-zuerich.ch

Malerbetrieb

Ruggiero Dave	Teamleiter Malerbetrieb	079 609 48 80	davide.ruggiero@bep-zuerich.ch
Attinger Peter	Maler	079 609 48 94	peter.attinger@bep-zuerich.ch
Meyer Denise	Malerin	079 609 48 81	denise.meyer@bep-zuerich.ch

Begegnungsorte, Gästewohnungen

Wehrli Brigitta	Vermietung Kolonielokal Industrie	044 272 15 24	
Leibundgut Andrea	Vermietung Kolonielokal Letten	079 195 01 37	
Criblez Gertrud	Vermietung Kolonielokal Hofächer	044 321 14 30	
Zai Vera	Koordinatorin BEP-Atelier	079 609 48 88	bep-atelier@bep-zuerich.ch
Yalçin Valentina	Vermietung Gästewohnungen Letten	079 904 74 43	gaestewohnungen.bep@gmail.com
Vakant	Vermietung Gästewohnungen Hofächer		

Notizen

Gestaltung und Lektorat
BKom PR+Kommunikation, 8037 Zürich

Geschäftsstelle

BEP Baugenossenschaft des eidg. Personals
Imfeldstrasse 60, 8037 Zürich

Telefon	044 368 66 11
Fax	044 368 66 10
E-Mail	info@bep-zuerich.ch
Homepage	www.bep-zuerich.ch

Öffnungszeiten Schalter

Dienstag	14.00 – 17.00 Uhr
Freitag	09.00 – 11.00 Uhr

oder nach Vereinbarung

Für Liftbenutzung bitte Hofeingang wählen

Soziales und Kultur

Beratungsgespräche nach Vereinbarung

Büro	Imfeldstrasse 89
Telefon	044 368 66 19 / 044 368 66 37
E-Mail	marianne.huwyler@bep-zuerich.ch

Notfall-Dienst

Für technische Notfälle Tel. 044 368 66 22
(24 Stunden)